

रुपरेखा नं० पी०/एस० एम० 14.



राजपत्र, हिमाचल प्रदेश

(असाधारण)

हिमाचल प्रदेश राज्यशासन द्वारा प्रकाशित

शिमला, महाराष्ट्र, 18 अगस्त, 1987/27 अगस्त, 1909

हिमाचल प्रदेश सरकार

विधि विभाग

प्रधिसूचना

शिमला-२, 18 अगस्त, 1987

क्रमांक एल० एल० पार०० (डी) (6) 23/87-वैज्ञानिक—हिमाचल प्रदेश के राज्यपाल, भारत के संविधान के अनुच्छेद 213 के खण्ड (1) के अधीन प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए तारीख 17 अगस्त, 1987 को प्रधायापित हिमाचल प्रदेश नगरीय किंवा नियबंण प्रधायादेश, 1987 (1987 का प्रधायादेश मञ्चाक 5) को संविधान के

अनुच्छेद 348 (3) के अधीन उसके प्राधिकृत अंग्रेजी पाठ सहित राजपत्र, हिमाचल प्रदेश में प्रकाशित करते हैं।

आदेश द्वारा,
कुलदीप चन्द्र सूद,
सचिव (विधि)।

1987 का अध्यादेश संख्या 5.

हिमाचल प्रदेश नगरीय किराया नियन्त्रण अध्यादेश, 1987

हिमाचल प्रदेश राज्य में नगरीय क्षेत्रों की सीमाओं के भीतर किराए के नियन्त्रण और बैदेखली का उपबन्ध करने के लिए अध्यादेश।

भारत गणराज्य के अड़तीसवें वर्ष में हिमाचल प्रदेश के राज्यपाल द्वारा प्रख्यापित।

राज्य विधान सभा सत्र में नहीं है और राज्यपाल का समाधान हो गया है कि ऐसी परिस्थितियां विद्यमान हैं जिनके कारण उनके लिए तुरन्त कार्रवाई करना आवश्यक हो गया है,

और अध्यादेश को प्रख्यापित करने के लिए भारत के राष्ट्रपति के अनुदेश अभिप्राप्त कर लिए गए हैं,

अतः अब हिमाचल प्रदेश के राज्यपाल, भारत के संविधान के अनुच्छेद 213 के खण्ड (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, निम्नलिखित अध्यादेश प्रख्यापित करते हैं:—

1. (1) इस अध्यादेश का संक्षिप्त नाम हिमाचल प्रदेश नगरीय किराया नियन्त्रण अध्यादेश, 1987 है।

(2) इसका विस्तार हिमाचल प्रदेश राज्य के सभी नगरीय क्षेत्रों में है।

(3) यह अध्यादेश नवम्बर, 1971 के सत्रहवें दिन को प्रवृत्त होगा और उस दिन से प्रवृत्त हुआ समझा जाएगा, किन्तु,—

(i) इस अध्यादेश की धारा 2 के खण्ड (ज) और (अ), धारा 4, धारा 5, धारा 15 की उप-धारा (2), धारा 17, धारा 30 की उप-धारा (3), धारा 34 और अनुसूची में अन्तविष्ट उपबन्ध तुरन्त प्रवृत्त होंगे,

(ii) इस अध्यादेश की धारा 2 के खण्ड (घ), धारा 15 की उप-धारा (1) और (3), धारा 16, धारा 27, धारा 28 और अनुसूची (ii) में अन्तविष्ट उपबन्ध उस दिन से प्रवृत्त होंगे और प्रवृत्त हुए गए समझे जाएंगे जिसको तत्स्थानी उपबन्ध हिमाचल प्रदेश नगरीय किराया नियन्त्रण अधिनियम, 1971 की धारा 2 के खण्ड (घ), धारा 14-घ, धारा 14-घा, धारा 23-घ और धारा 23-घा में अन्तस्थापित किए गए थे, और

(iii) हिमाचल प्रदेश नगरीय किराया नियन्त्रण अधिनियम, 1971 की धारा 4 और धारा 29 में अन्तविष्ट उपबन्ध, उस दिन से जिसको ये उक्त अधिनियम में यथास्थिति, प्रतिस्थापित या अन्तस्थापित किए गए थे, उस दिन तक जिसको कि यह अध्यादेश प्रख्यापन के पश्चात् प्रवृत्त हो जाएगा। राजपत्र में प्रकाशित किया जाता है।

2. इस अध्यादेश में, जब तक संदर्भ में अन्वेषा प्रयोजित न हो,—

(क) "इमारत" से किसी भी प्रयोजन के लिए, जाहे वह असूत उस प्रयोजन

संक्षिप्त नाम,
विस्तार और
प्रारम्भ।

के लिए प्रयोग की जा रही हो या नहीं, किराये पर दी गई कोई इमारत या इमारत का भाग अभिप्रेत है और इसके अन्तर्गत उसके साथ किराये पर दी गई कोई भूमि, गोदाम, उप-गृह या फर्मिचर है, किन्तु इसके अन्तर्गत होटल, होस्टल या छावावास में कमरा नहीं है;

(ब) "नियन्त्रक" मे इस अध्यादेश के अधीन नियंत्रण के क्रत्यों के पालन के लिए राज्य सरकार द्वारा नियुक्त कोई व्यक्ति अभिप्रेत है;

(ग) "भू-स्वामी" मे कोई ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है जो तत्समय किसी इमारत या किराये पर दी गई भूमि का, चाहे अपने वास्ते या किसी अन्य व्यक्ति की ओर से, या उसके फायदे के लिए, या किसी अन्य व्यक्ति के लिए न्यासी, संरक्षक, रिसीवर, निष्पादक या प्रशासक के रूप में किराया प्राप्त करने का हकदार है और इसके अन्तर्गत ऐसा किराएदार जो किसी इमारत या किराए पर दी गई भूमि को, इसमें इसके पश्चात् प्राधिकृत रीति में शिकमी पट्टे पर देना है, विनिर्दिष्ट भू-स्वामी, और समय-समय पर भू-स्वामी के अधीन हक प्राप्त करने वाला, प्रत्येक व्यक्ति है;

(घ) "अनिवासीय इमारत" मे कोई ऐसी इमारत अभिप्रेत है जो—

(i) मुख्यतः कारबाह, या व्यापार के प्रयोजन के लिए और अतिः निवास के प्रयोजन के लिए, इस जर्ने के अधीन रहते हुए कि जो व्यक्ति इमारत में कारबाह या व्यापार करता है, उसमें निवास रखता है:

परन्तु यदि कोई इमारत एक मे अधिक व्यक्तियों को अलग-अलग, निवास और अनिवासीय प्रयोजन के लिए किराए पर दी गई हो, तो उसका निवास के प्रयोजन के लिए किराए पर दिया गया भाग, अनिवासीय इमारत के रूप में नहीं माना जाएगा।

म्पट्टोकरण.—जहाँ कोई इमारत मुख्यतः कारबाह या व्यापार के प्रयोजन के लिए प्रयोग में लाई जाती है, यह अनिवासीय इमारत समझी जाएगी, चाहे उसका यांडा सा भाग निवास के प्रयोजन के लिए प्रयोग में लाया जाता हो;

(इ) "विहित" मे इस अध्यादेश के अधीन बनाए गए नियमों द्वारा विहित अभिप्रेत है;

(ब) "किराए पर दी गई भूमि" मे मुख्यतः कारबाह या व्यापार के प्रयोजन के लिए उपयोग में लाए जाने के लिए, अलग-अलग किराए पर दी गई भूमि अभिप्रेत है;

(छ) "निवासीय इमारत" मे कोई ऐसी इमारत अभिप्रेत है जो अनिवासीय इमारत नहीं है,

(ज) "विनिर्दिष्ट भू-स्वामी" मे कोई ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है जो अपने वास्ते किसी इमारत की बाबत किराया प्राप्त करने का हकदार है और जो संघ या राज्य से कार्यकलाप मे मध्यदौलत मेवा मे किसी पद पर नियुक्त थारण कर रहा है या थारण की है,

(झ) "किराएदार" मे वर्णित है कोई व्यक्ति जिस द्वारा या जिसकी ओर मे इमारत या किराए पर दी गई भूमि के लिए किराया मद्य है और इसके अन्तर्गत किराएदारी की समाजिक सेवा वाले रखने वाला किराएदार और इस व्यक्ति की पत्त्य जी वजा मे इस शाड के वस्त्र व्यष्टोकरण-॥ और एस्टोकरण-॥ मे विनिर्दिष्ट उत्तराधिकार कम और शर्तों के अधीन रखने

हुए उसके ऐसे उत्तराधिकारी हैं जो इस अध्यादेश की अनुसूची-I में वर्णित हैं और जो उसकी मृत्यु के समय मामूली तौर से उसके साथ निवास कर रहे थे, किन्तु इसके अन्तर्गत ऐसा व्यक्ति नहीं है जिसे किराएँदार द्वारा इमारत, या किराएँ पर दी गई भूमि का प्रधिभोग दिया गया है, जब तक कि भूमिका की लिखित अनुमति न हो, या वह व्यक्ति जिसको सावंजनिक भट्टा, बोर्ट स्टैण्ड या वधेशाला के किराएँ या फीस या दुकानों के किराएँ का संग्रहण ठेके पर या पटटे पर नगरपालिका, नगर समिति या नगर या अधिसूचित क्षेत्र समिति या छावनी बोर्ड द्वारा दिया गया है।

स्पष्टीकरण I.—किराएँदारी की समाप्ति के पश्चात् कब्जा चालू रखने वाले व्यक्तिन की मृत्यु की दशा में, उत्तराधिकार का त्राम निम्नलिखित होगा—

- (क) प्रथमतः उसकी जीवित पत्नी;
- (ख) द्वितीय, उसका पुत्र या पुत्री या दोनों, यदि जीवित पत्नी नहीं है, या यदि जीवित पत्नी मामूली तौर पर मृतक व्यक्ति के कुटुम्ब के सदस्य के रूप में उसकी मृत्यु की तारीख तक मृतक के साथ न रही हो;
- (ग) तृतीय, उसके माता-पिता, यदि मृतक की जीवित पत्नी, पुत्र या पुत्री नहीं है, या यदि ऐसी जीवित पत्नी, पुत्र, पुत्री या माता-पिता या उनमें से कोई मृतक व्यक्ति की मृत्यु की तारीख तक परिमर में मृतक के कुटुम्ब के सदस्य के रूप में मामूली तौर पर न रहा हो, और
- (घ) “चतुर्थ” उसकी पुत्र-वधु, उसके पूर्व मृतक पुत्र की विधवा होने के कारण, यदि मृतक व्यक्ति की जीवित पत्नी, पुत्र या पुत्री, या माता-पिता नहीं है या यदि ऐसी जीवित पत्नी, पुत्र, पुत्री या माता-पिता या उनमें से कोई मृतक व्यक्ति की मृत्यु की तारीख तक परिमर में मृतक के कुटुम्ब के सदस्य के रूप में मामूली तौर पर न रहे हो।

स्पष्टीकरण II.—स्पष्टीकरण-I में निर्दिष्ट प्रत्येक उत्तराधिकारी का, किराएँदारी की समाप्ति के पश्चात् कब्जा चालू रखने का अधिकार, उसका व्यक्तिगत होगा और ऐसे व्यक्ति की मृत्यु पर, उसके किसी भी उत्तराधिकारी को न्यागत नहीं होगा; और

- (इ) “नगरीय क्षेत्र” से नगरपालिका, नगर समिति छावनी बोर्ड या अधिसूचित क्षेत्र समिति द्वारा जासित कोई क्षेत्र या राज्य सरकार द्वारा, इस अध्यादेश के प्रयोजन के लिए, नगरीय क्षेत्र के रूप में घोषित कोई क्षेत्र प्रभिप्रेत है।

3. (1) राज्य सरकार, निदेश दे सकेगी कि इस अध्यादेश के सभी या कोई उपबन्ध किसी विशेष इमारत या किराएँ पर दी गई भूमि, या इमारतों या किराएँ पर दी गई भूमि के किसी वर्ग को नागू नहीं होंगे।

(2) इस अध्यादेश के उपबन्ध, सरकार के द्वामित्व में किसी इमारत या किसी पर दी गई भूमि को नागू नहीं होगे।

4. (1) नियवक, इमारत या किराएँ पर दी गई भूमि के किरायेदार या भूमिका के धारेन पर भौगोलिक जाग करने के पश्चात् जो वह उपर्युक्त समझे, ऐसी इमारत या किराएँ पर दी गई भूमि के मिल उचित किराया नियन कर सकेंगा।

छूट ।

उचित
किराया ।
प्रबन्धारण ।

(2) उपधारा (1) के अधीन उचित किराया निम्नलिखित होगा,—

(क) उम इमारत के संबंध में जिसका निर्माण जनवरी, 1971 के पञ्चीसवें दिन को या उसमें पूर्व पूरा किया गया था या उक्त तारीख से पूर्व किराए पर दी गई भूमि के संबंध में, उम परिक्षेत्र में उसी प्रकार की इमारत या किराए पर दी गई भूमि के लिए जो नए किराएदार को वर्ष 1971 के दोस्रा किराए पर दी गई है, विद्यमान किराया; और

(ब) उम इमारत के संबंध में, जिसका निर्माण जनवरी, 1971 के पञ्चीसवें दिन के पश्चात् पूरा किया है या उक्त तारीख के पश्चात् किराए पर दी गई भूमि के संबंध में, आवेदन से पूर्ववर्ती तारीख को, भू-स्वामी और किराएदार के बीच करार पाया गया किराया, या जहाँ किराया करार नहीं पाया गया है वहाँ परिक्षेत्र में उसी प्रकार की इमारत या किराए पर दी गई भूमि के लिए आवेदन की तारीख को विद्यमान किराए के आधार पर किराया, अवधारित किया जाएगा।

(3) इम बात के होते हुए भी इमारत या किराए पर दी गई भूमि का उचित किराया, दि ईम्ट पंजाब प्रबंध रेंट रेट्मिट कशन ऐक्ट, 1949 या हिमाचल प्रदेश नगरीय किराया नियवण अधिनियम, 1971 के अधीन नियत किया गया है, ऐसी इमारत या किराए पर दी गई भूमि का भू-स्वामी या किराएदार, इम धारा के अधीन इसका किराया नियत करने का हकदार होगा।

(4) इम अध्यादेश में किसी बात के अन्तर्विष्ट होते हुए भी, नियन्त्रक, कार्यवाहियों के पक्षकारों के बीच हुए ममझौते के आधार पर किराया नियत कर सकेगा और ऐसा किराया केवल पक्षकारों और उनके उत्तराधिकारियों पर ही आवढ़कर होगा।

(5) इम धारा के अधीन नियत किया गया उचित किराया, उम तारीख से प्रवृत्त होगा जिसका इम धारा के अधीन आवेदन दायित किया गया है।

कनिष्ठ
दलालों में
उचित
किराया का
पुनरीर्थन।

5. (1) उपधारा (2) में यथा उपबंधित के सिवाय, जब इमारत या किराए पर दी गई भूमि का किराया धारा 3 के अधीन नियत किया गया हो, तो ऐसे उचित किराए में, पाच वर्ष की प्रवधि के लिए कोई वृद्धि या कमी अनुज्ञेय नहीं होगी:

परन्तु ये सी दलालों में जहाँ वास-मुविधालों या मुख-मुविधालों की व्यवस्था में कमी हो गई हो, कमी प्रनुज्ञान की जा सकेगी।

(2) नन्मय प्रवृत्त किसी विधि या सविदा में किसी बात के अन्तर्विष्ट होते हुए भी, भू-स्वामी, इम अध्यादेश में उपबंधित किराए की वृद्धि के प्रतिरिक्षण, प्रत्येक पाच वर्ष के पश्चात् इमारत या भूमि के व्याप्तिशील उचित किराए या करार पाए गए किराए में इम प्रतिशत की दर में वृद्धि करने का हकदार होगा और ऐसी वृद्धि निम्नलिखित होगी,—

(क) ये सी दला में जहाँ ये सी इमारत या भूमि इम अध्यादेश के प्रारम्भ से ठीक पूर्ववर्ती पाच वर्ष या प्रधिक परवधि के लिए किराए पर दी गई है—

(i) यथमन तंत्रे प्रारम्भ की तारीख से, और
(ii) यन तंत्रे प्रारम्भ से प्रयोक पाच वर्ष की प्रवधि की समाप्ति से, और

(ख) यहाँ ये सी इमारत या भूमि तंत्रे प्रारम्भ से पूर्व पाच वर्ष से लघूल अवधि के लिए किराए पर दी गई है और ये सी इमारत या भूमि की तेजी किराएदारी

1949 का 3
1971 का 23

के प्रारम्भ की तारीख से किराए पर रहने की अधिकतम प्रबंधित का विस्तार पांच वर्ष से अधिक है—

(i) प्रथमतः ऐसी किराएदारी के प्रारम्भ की तारीख से पांच वर्ष की समाप्ति की तारीख से,

(ii) पुनः स्वष्टि (i) के अधीन पुनरीक्षण के प्रभावी होने की तारीख से प्रत्येक पांच वर्ष की अवधि की समाप्ति की तारीख से।

(3) इस धारा के अधीन किराए की किसी वदि या कमी के बारे में भू-स्वामी और किराएदार के बीच कोई विवाद, नियंत्रक द्वारा विनिश्चित किया जाएगा।

6. धारा 5 के अधीन यथा उपबंधित के सिवाय, जब इमारत या किराए पर दी गई भूमि का उचित किराया धारा 4 के अधीन नियत किया गया है, ऐसे उचित किराए में आपे वदि अनुज्ञय नहीं होती, सिवाय उन दशाओं के जहाँ इमारत या किराए पर दी गई भूमि में कोई परिवर्धन, सुधार या परिवर्तन, भू-स्वामी के खर्च पर और यदि इमारत या किराए पर दी गई भूमि तब किराएदार के अधिभोग में है, तो उसके निवेदन पर किया गया है :

किन दशाओं
में उचित
किराए में
वदि अनुज्ञय

परन्तु इस धारा के अधीन उचित किराए में वदि उसी परिस्थित में ऐसे ही परिवर्धन, सुधार या परिवर्तन के साथ इसी प्रकार की इमारत या किराए पर दी गई भूमि के लिए इस अध्यादेश के अधीन सदैय उचित किराए से, अधिक नहीं होती और यह तब तक प्रभार्य नहीं होगी जब तक ऐसा परिवर्धन, सुधार या परिवर्तन पूरा नहीं हो जाता।

7. इस अध्यादेश में यथा उपबंधित के सिवाय, जब नियंत्रक द्वारा इमारत या किराए पर दी गई भूमि का उचित किराया धारा 4 के अधीन नियत किया गया है, तो—

भू-स्वामी
द्वारा उचित
किराए से
अधिक किसी
बात का दावा
न किया
जाना।

- (क) भू-स्वामी, उचित किराए के अतिरिक्त या ऐसे उचित किराए में अधिक किसी किराए का दावा नहीं करेगा या कोई प्रीमियम या उसी प्रकार की राशि प्राप्त नहीं करेगा किन्तु भू-स्वामी एक महीने के किराए में अनधिक राशि के लिए अनुबंध कर सकता और उसे अग्रिम के रूप में प्राप्त कर सकता ;
- (ख) किराए के अतिरिक्त या ऐसे उचित किराए में अधिक किराए की विसी राशि के संदाय के लिए कोई करार अन्त और शून्य होगा।

किराएदारी
की मञ्जूरी,
नवीकरण या
चालू रखने
के लिए
जुमाना या
प्रीमियम का
प्रभारित न
किया जाना।

8. (1) इस अध्यादेश के उपबन्धों के अधीन रहते हुए, भू-स्वामी, किसी कारण के प्रतिकूल होते हुए भी, उचित किराए से अधिक किसी किराए का दावा नहीं करेगा या उसे प्राप्त नहीं करेगा।

किराया जो
सदृश नहीं
किया जाना
या, इसमें
किया जा
सकता।

(2) भू-स्वामी, किसी इमारत या किराए पर दी गई भूमि की किराएदारी या उप-किराएदारी की मञ्जूरी, नवीकरण या चालू रखने के प्रतिकूल स्वरूप, किराए के अतिरिक्त किसी प्रीमियम, पगड़ी, जुमाना, अग्रिम या इसी प्रकार की अन्य राशि का दावा नहीं करेगा या संदाय प्राप्त नहीं करेगा।

9. जहाँ कोई राशि सदृश की जा नहीं है जो राशि इस अध्यादेश के उपबन्धों द्वारा सदैय नहीं है, ऐसी राशि, संदाय की तारीख से एक वर्ष के भीतर, या इस अध्यादेश के प्रारम्भ से पूर्व संदाय को दाला बैं उस तारीख से एक वर्ष के भीतर जिसको यह अध्यादेश प्रथमत राजपत्र में प्रकाशित किया गया है, किराएदार द्वारा जिसने यह संदर्भ की थी या उसके विधिक प्रतिनिधि

द्वारा, भू-स्वामी मे जिमने संदाय प्राप्त किया है या उसके विधिक प्रतिनिधि से, किसी भी मधर वस्त्रीय होगी और वस्त्री के किसी अन्य ढंग पर प्रतिकल प्रभाव डाले बिना, ऐसे किराए-दार द्वारा ऐसे एक वर्ष के भीतर ऐसे भू-स्वामी को मंदेय किसी किराए मे से कटौती की जाएगी।

स्पष्टीकरण—इस धारा मे “विधिक प्रतिनिधि” अभिव्यक्ति का वही अर्थ है जो मिविल प्रिया महिला, 1908 मे इसका है और संयुक्त कृष्ण भूमि की दशा मे, संयुक्त कृष्ण भूमि जिसका कि मूलक मदस्य था, इस के अन्तर्गत है। 190

स्थानीय प्राधिकरण के रेटों आदि के मदाय के कारण

किराए की वृद्धि किन्तु अन्य कर्ता आदि मदाय के कारण किराए की वृद्धि का न किया जाता।

आवश्यक प्रदाय या मेवा का काटना या रकना।

10. (1) इम ग्राम्यादेश के किन्ही अन्य उपबन्धों मे किसी बात के अन्तर्विष्ट होते हुए भी, भू-स्वामी इमारत या किराए पर दी गई भूमि के किराए मे वृद्धि करने का हकदार होगा, यदि किराएदारी के प्रारम्भ के पश्चात् सरकार या स्थानीय प्राधिकरण द्वारा इमारत या किराए पर दी गई भूमि की बाबत नया रेट, उपकर या कर उद्गति किया जाता है या किराएदारी के प्रारम्भ पर उद्गति ऐसे रेट, उपकर या कर की रकम मे वृद्धि होती है :

परन्तु किराए मे वृद्धि, पथा स्थिति, ऐसे रेट, उपकर या कर की रकम से या ऐसे रेट, उपकर या कर मे वृद्धि की रकम से अधिक नहीं होगी।

(2) नतममय प्रवृत्त किसी अन्य विधि या किसी संविदा मे किसी बात के अन्तर्विष्ट होते हुए भी, भू-स्वामी, उप-धारा (1) मे पथा उपबन्धित के मिवाय, अपने किराएदार से किसी कर की रकम या उसका कोई भाग, उसके अधिभोग मे किसी इमारत या किराए पर दी गई भूमि के मध्यम मे मंदेय किराए की रकम मे किसी वृद्धि द्वारा या अन्यथा वसूल नहीं करेगा।

11. (1) भू-स्वामी स्वयं या उसकी ओर से कार्य करने के लिए तात्पर्यत किसी अन्य व्यक्ति के माध्यम से, किराएदार द्वारा, उसे किराए पर दी गई इमारत या किराए पर दी गई भूमि की बाबत उपभोग किया गया आवश्यक प्रदाय या मेवा को उचित और पर्याप्त हेतुक के बिना, नहीं काटेगा अथवा रकम नहीं करेगा।

(2) यदि भू-स्वामी उप-धारा (1) के उपबन्धों का उल्लंघन करता है, तो किरायेदार ने उल्लंघन का परिवाद करने हुए नियत्रक को आवेदन कर सकेगा।

(3) यदि नियत्रक का भावाधान हो जाता है कि भू-स्वामी द्वारा आवश्यक प्रदाय या सेवा, किराएदार को परिसर खाली करने या बढ़ाया हुआ किया गया मदन करने के लिए वाध्य करने की दृष्टि मे, काटी गई थीं या रोकी गई थीं, तो नियत्रक, उप-धारा (4) मे निर्दिष्ट जात्र के लम्बित रहने हुए, भू-स्वामी को मुख् मुकियां तुरन्त प्रत्यावर्तित करने का निरेण देते हुए आदेश पारित कर सकेगा।

स्पष्टीकरण—इस उप-धारा के अधीन भू-स्वामी को नोटिस दिया बिना प्रलिपि प्राप्त नहीं किया जा सकेगा।

(4) यदि नियत्रक जात्र करने पर यह समझता है कि इमारत या किराए पर दी गई भूमि के मध्यम मे किराएदार द्वारा उपभोग किया गया आवश्यक प्रदाय या मेवा, भू-स्वामी द्वारा नायमगत घोर पर्याप्त हेतुक के बिना काटी गई थीं या रोकी गई थीं, तो वह, भू-स्वामी को ऐसे प्रदाय या मेवा का प्रत्यावर्तित करने का निरेण देने हुए प्रादेश देगा।

(5) नियन्त्रक आविष्येकानामार निरेण कर सकेगा कि याक मो नपा मे घनसिक प्रतिकर,—

(6) किराएदार द्वारा, भू-स्वामी को मदन किया जाए, यदि उप-धारा (2) के अधीन आवेदन तुरन्त प्रयोग का तरफ की दृष्टि मे किया गया था,

(ब) भू-स्वामी द्वारा किराएँदार को सदत किया जाए, यदि भू-स्वामी ने प्रदाय या सेवा न्यायसंगत और पर्याप्त हेतुक के बिना काटी या रोकी थी।

स्पष्टीकरण-1.—इस धारा में “आवश्यक प्रदाय या सेवा” के अन्तर्गत जल, विद्युत, रस्तों में और सीढ़ियों पर प्रकाश, सफाई और स्वच्छता सेवाओं का प्रदाय है।

स्पष्टीकरण-1।—इस धारा के प्रयोजनों के लिए, किसी आवश्यक आपूर्ति या सेवा रोकने के अन्तर्गत, भू-स्वामी के वे कार्य या लोप होंगे, जिनके कारण स्थानीय प्राधिकरण या किसी अन्य सम्म व्याधिकारी द्वारा आवश्यक प्रदाय या सेवा काटी जाती है।

12. कोई भी व्यक्ति, नियन्त्रक की लिखित अनुज्ञा के सिवाए, निवासीय इमारत को अनिवासीय इमारत में संपरिवर्तित नहीं करेगा।

निवासीय
इमारत का
अनिवासीय
इमारत में
संपरिवर्तन।

13. (1) प्रत्येक भू-स्वामी इमारत या किराए पर दी गई भूमि को अच्छी ओर किराए पर देने योग्य प्रवस्था में रखने को आवश्यक होगा।

(2) यदि भू-स्वामी, लिखित नोटिस प्राप्त करने के पश्चात् यृक्षित्यकृत समय के भीतर कोई मरम्मत करने की, जिसके करने के लिए बह उपधारा (1) के अधीन आबद्ध है, उपेक्षा करता है या अमल रहता है, तो किराएँदार उस स्वयं कर सकेगा और ऐसा मरम्मत के खर्च की किराए में कटौती कर सकेगा या अन्यथा भू-स्वामी से बसूल कर सकेगा :

परन्तु किसी वर्ष में इम प्रकार कटौती की गई या वसूलीय किराएँदार द्वारा उस वर्ष के लिए सदैय किराए के बाहरवे भाग से अधिक नहीं होगी।

(3) जहाँ ऐसी मरम्मत की जानी है जिसके बिना इमारत या किराए पर दी गई भूमि विवाए असम्यक असुविधा के दीर्घितर वास्तवोम्य या उपयोग किए जाने योग्य नहीं है, और भू-स्वामी लिखित नोटिस प्राप्त करने के पश्चात् उसे करने की उपेक्षा करता है या असफल रहता है, तो किराएँदार ऐसी मरम्मत स्वयं करवाने की अनुज्ञा के लिए नियंत्रक को, आदेश देने कर सकेगा और ऐसी मरम्मत की लागत का प्रावकलन नियंत्रक को प्रस्तुत कर सकेगा, और तदूरी, नियंत्रक भू-स्वामी को मुनवाई का प्रवर्त देने के पश्चात् और लागत के ऐसे प्रावकलन पर विचार करने और ऐसी जाति के पश्चात् जो वह आवश्यक समझे, लिखित आदेश द्वारा, किराएँदार को ऐसी मरम्मत ऐसी लागत पर करने की जो आदेश में विनियोग की जाए, अनुज्ञा दे सकेगा। और तत्पश्चात् किराएँदार के लिए, ऐसी मरम्मत स्वयं करवाना और उमड़ी लागत की, जो किसी भी दशा में इम प्रकार विनियोग रकम से प्रधिक नहीं होगी, किराए में कटौता करना या अन्यथा भू-स्वामी से बसूल करना, विभिन्न पूर्ण होगा।

परन्तु किसी भी वर्ष में इम प्रकार की गई या वसूलीय रकम, किराएँदार द्वारा सदैय भी न माप के किराए में प्रधिक नहीं होगी।

परन्तु यह और कि यदि कोई मरम्मत जो उक्त रकम द्वारा पूरी नहीं होती है, नियंत्रक की राय में आवश्यक है और किराएँदार अनियंत्रित लागत का भार आवश्यक उठाने के लिए महम्मत ही द्वारा है, तो नियंत्रक किराएँदार को ऐसी मरम्मत करने की अनुज्ञा दे सकेगा।

भू-स्वामी
का इमारत
और किराए
पर दी गई¹
भूमि को
अच्छी
प्रवस्था में
रखने का
करन्दा।

किराएँदारों की बेदखली। 14. (1) इमारत या किराएं पर दी गई भूमि पर कब्जा रखने वाले किराएँदार को वहां से, इम अध्यादेश के प्रारम्भ से पूर्व या पश्चात् पारित डिक्री को निष्पादित में या अन्यथा और चाहे किराएँदारी के पर्यवर्तन से पूर्व या पश्चात् इम अध्यादेश के उपबन्धों के अनुसार के सिवाएं, बेदखल नहीं किया जाएगा।

(2) भू-स्वामी जो अपने किराएँदार को बेदखल करना चाहता है, नियंत्रक को उस निमित्त निदेश देने के लिए आवेदन करेगा। यदि नियंत्रक का, किराएँदार को आवेदक के विश्वद्वारण दर्शन करने का युक्तियुक्त अवमर देने के पश्चात् समाधान हो जाता है कि :—

(i) किराएँदार ने, अपने भू-स्वामी के साथ किराएँदारी के करार में नियत समय के पर्यवर्तन के पश्चात् पन्द्रह दिन के भीतर या ऐसे किसी करार के अभाव में, ठीक आगामी मास के, जिसके लिए किराया संदेय है, अनितम दिन तक, इमारत या किराएं पर दी गई भूमि के संबंध में उस द्वारा संदेय किराया संदत्त या निविदत्त नहीं किया है :

परन्तु यदि किराएँदार, मम्यक् तामील के पश्चात् बेदखली के आवेदन की प्रथम गुनवाई पर, किराएं की बकाया और ऐसी बकाया पर नो प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर में व्याज, नियंत्रक द्वारा निर्धारित आवेदन की लागत सहित संदत्त या निविदत्त करता है, तो यह समझा जाएगा कि किराएँदार ने किराया पूर्वोक्त समय के भीतर मम्यक् स्वप्न में संदत्त या निविदत्त कर दिया है :

परन्तु यह और कि यदि, बकाया, इस अध्यादेश के प्रब्लेम्स से पूर्वंतर अवधि का है, तो व्याज छुट्टी प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से संग्रहित किया जाएगा :

परन्तु यह और भी कि वह किराएँदार जिसके विश्वद्वारा उस द्वारा देय किराएं के अमालाय के आधार पर, नियन्त्रक ने बेदखली का आदेश दिया है, उसके आदेश के परिणाम स्वरूप बेदखल नहीं किया जाएगा, यदि किराएँदार, आदेश की तारीख में 30 दिन के भीतर देय रूपमय घटन कर देता है, या

(ii) किराएँदार ने, इसे अध्यादेश के प्रारम्भ के पश्चात् भू-स्वामी की लिखित प्रतिशत के बिना—

(क) पट्टे के प्रधीन अपने प्रधिकार प्रतिशत किए हैं या सम्पूर्ण इमारत या किराएं पर दी गई भूमि या उमका कोई भाग शिकमी पट्टे पर दिया है, या

(ख) इमारत या किराएं पर दी गई भूमि का उपयोग, उम प्रयोजन में भिन्न प्रयोजन के लिए किया है जिस के लिए यह पट्टे पर दी गई थी;

(iii) किराएँदार ने ऐसे कार्य किए हैं जिनमे इमारत या किराएं पर दी गई भूमि के स्वयं या उसकी उपयोगिता में नात्मिक द्वारा मध्यम है,

(iv) किराएँदार तेवे कार्य प्रीर प्राचारण का दोषी रहा है, जो पड़ोस की इमारतों के प्रधिभोगियों के लिए उपताप (न्यूमें) है,

(v) किराएँदार का, पर्सनल ट्रेनर के बिना बाहर आम की लगानार अवधि के इकारत या किराएं पर दी गई भूमि का प्रधिभोग नहीं रहा है,

तो नियंत्रक किराएँदार को, इमारत या किराए पर दी गई भूमि का कब्जा भू-स्वामी को देने के लिए, निदेश देते हुए आदेश दे सकेगा और यदि नियंत्रक का इस प्रकार समाधान नहीं होता है तो वह आवेदन को नामजर करते हुए आदेश देगा :

परन्तु नियंत्रक, किराएँदार को इमारत या किराए पर दी गई भूमि का भू-स्वामी को कब्जा देने के लिए, युक्तियुक्त समय दे सकेगा और ऐसा समय भी बढ़ा सकेगा जिस से कि वह कुल मिला कर तीन मास से अधिक न हो ।

(3) भू-स्वामी को कब्जा देने के लिए, किराएँदार को निदेश करने वाले आदेश के लिए भू-स्वामी, नियंत्रक को आवेदन कर सकेगा,—

(क) निवासीय इमारत की दशा में, यदि—

(i) यह उसे स्वयं अपने अधिभोग के लिए अपेक्षित है :

परन्तु यह तब जब कि यह सम्बद्ध नगरीय क्षेत्र में उसके स्वामित्व में किसी दूसरी निवासीय इमारत का, अधिभोग न कर रहा हो :

परन्तु यह और कि उसने उक्त नगरीय क्षेत्र में, ऐसी इमारत पर्याप्त हेतु के बिना आवादन दायर करने के पांच वर्ष के भीतर खाली नहीं की है, या

(ii) यह किराएँदार को, भू-स्वामी की सेवा या नियोजन में होने के कारण, आवास के रूप में प्रयोग के लिए किराए पर दी गई थी और किराएँदार, चाहे इस प्रधादेश के प्रारम्भ से पूर्व या पश्चात् ऐसी सेवा या नियोजन में नहीं रह गया है:

परन्तु जहां किराएँदार ऐसा कर्मकार है, जिसे भू-स्वामी द्वारा, प्रांदौगिक विवाद अधिनियम, 1947 के उपबन्धों के उल्लंघन में अपनी सेवा या नियोजन में उन्मुक्त या पदच्युत किया गया है, वह तब तक बेदखल किए जाने का दायी नहीं होगा, जब तक उस अधिनियम के अधीन मक्षम प्राधिकारी, भू-स्वामी द्वारा उसके विरुद्ध किए गए उन्मुक्त या पदच्युत प्रादेश की पुष्टि नहीं करता है,

(iii) भू-स्वामी, भारत संघ के मण्डल बल का सदस्य है और यह उसके कुटुम्ब के अधिभोग के लिए अपेक्षित है और यदि वह भागीय सेनिक (मुकदमा) अधिनियम, 1925 की धारा 7 से निर्दिष्ट विहित प्राधिकारी का प्रमाण-पत्र प्रस्तृत करता है कि वह उस अधिनियम की धारा 3 के प्रयं के प्रत्यंत विशेष परिस्थितियों में सेवा कर रहा है या अकुटब स्टेशन पर पदस्थिति है।

म्पट्टीकरण.—इस उपचारण के प्रयोजनों के लिए —

(1) विहित प्राधिकारी का प्रमाण-पत्र, इस बात का निष्पायक साक्ष्य होगा कि भू-स्वामी विशेष परिस्थितियों में सेवा कर रहा है या अकुटब स्टेशन पर पदस्थित है

(2) "कुटुम्ब" से भू-स्वामी के माता-पिता और तेसे नानेदार जो मासूमी तौर पर उसके माय निवास करते हैं और उस पर आधिक है अधिक्षेत्र है।

(iv) किराएदार ने, बाहे इम ग्राम्यादेश के प्रारम्भ से पुर्व या पश्चात् अपनी ग्रामेष्ठाओं के लिए यक्षिण्यक्त स्वप्न से पर्याप्त आवास का, निर्माण किया है या खाली का कब्जा अँजित किया है या उसे आवंटित किया गया है,

(न) किराए पर दी गई भूमि की दशा में, यदि —

(i) यह उसे स्वयं अपने उपयोग के लिए अपेक्षित है :

परन्तु यह तब जब कि मम्बद्ध नगरीय क्षेत्र में वह अपने कारबाह के लिए किराए पर दी गई किसी दूसरी भूमि का अधिभोग नहीं कर रहा हो :

परन्तु यह और कि सम्बद्ध नगरीय क्षेत्र में उसने, किराए पर दी गई ऐसी भूमि पर्याप्त हेतुक के बिना, आवेदन दायर करने के पांच वर्ष के भीतर खाली नहीं की है;

(ii) किराए पर दी गई भूमि उस द्वारा, निवासीय या अनिवासीय इमारत के मनिर्माण या उच्चांग की स्थापना के लिए, अपेक्षित है ;

(iii) किराएदार, किराए पर दी गई अपनी भूमि को, किसी अन्य व्यक्ति को उच्चतर किराए पर देना है,

(ग) किसी इमारत या किराए पर दी गई भूमि की दशा में, यदि यह उसे किसी मुद्धार या फ्रिआम स्कीम के अधीन समरकार या स्थानीय प्राधिकरण या किसी मुद्धार न्याम की प्रेग्ना पर, या यदि वह मानवीय वास के लिए अमुरक्षित या प्रयोग्य हो गई है, तो किसी निर्माण कार्य के निष्पादन के निए अपेक्षित है या वास्तव में ऐसी मूरम्मत के निष्पादन के लिए उस द्वारा अपेक्षित है जो इमारत या किराए पर दी गई भूमि को खाली किए बिना निष्पादित नहीं की जा सकती है या वास्तव में इमारत या किराए पर दी गई भूमि उस द्वारा निर्माण या पुनर्निर्माण या उसमें कोई सारभत परिवर्तन या परिवर्तन करने के लिए अपेक्षित है और ऐसा निर्माण या पुनः निर्माण या परिवर्तन या परिवर्तन इमारत या किराए पर दी गई भूमि को खाली किए बिना निष्पादित नहीं किया जा सकता है ;

(घ) किसी निवासीय इमारत की दशा में, यदि यह उसे, अपने तेसे पुत्र के, जो वकील, वास्तविक, दंन-निकिन्मक, अभियन्ता, पशु निकिन्मा मर्जन या निकिन्मा अवसायी, जिसके अन्तर्गत प्रायुर्वेदिक, धूनानी, या होमियोपथी चिकित्सा पद्धति का अवसायी भी है, के स्वप्न में ध्यानात्मक करने का इरादा रखता है, कार्यालय, या परामर्श कक्ष के स्वप्न में प्रयोग के निए या अपने चिकित्सित पुत्र के आवास के लिए अपेक्षित है, यदि —

(i) मम्बद्ध नगरीय क्षेत्र में, यथापूर्वोक्त उम्मका पुत्र, यथाध्यति, कार्यालय, परामर्शकक्ष या आवास के स्वप्न में किसी अन्य इमारत का अधिभोग नहीं कर रहा है, यदि

(ii) उम्मके यथापूर्वोक्त पुत्र ने, मम्बद्ध नगरीय क्षेत्र में, तेसी इमारत को इम ग्राम्यादेश के दारम्भ के पश्चात् पर्याप्त हेतुक के बिना खाली नहीं किया है

प्रामाण बहा म-न्यामी घीर किराएदार के बीच, किराएदारी, किसी विनिर्दिष्ट प्रबन्ध के लिए करार नहीं गई है, बड़ा म-न्यामी गेबी घब्बि के घब्बमान

मेरे पूर्व डस्ट उप-धारा के अधीन आवेदन करने के लिए, हकदार नहीं होगा।

परन्तु यह और कि जहां भू-स्वामी ने किसी इमारत या किराए पर दी गई भूमि का कब्जा खण्ड (क) या खण्ड (ख) के उपबन्धों के अधीन अभिप्राप्त किया है, वह उसी वर्ग की किसी अन्य इमारत या किराए पर दी गई भूमि के कब्जे के लिए उक्त खण्ड के अधीन पुनः आवेदन करने का हकदार नहीं होगा।

परन्तु यह और भी कि जहां भू-स्वामी ने किसी इमारत का कब्जा खण्ड (घ) के उपबन्धों के अधीन अभिप्राप्त किया है, वह उसी पुत्र के, यथास्थिति, उपयोग या आवास के लिए उक्त खण्ड के अधीन पुनः आवेदन करने का हकदार नहीं होगा।

(4) नियंत्रक, यदि उसका समाधान हो जाता कि भू-स्वामी वा दावा यथार्थ है, किराएदार को यह निदेश देते हुए आदेश करेगा कि वह ऐसी तारीख को जो नियंत्रक द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए, इमारत या किराए पर दी गई भूमि का कब्जा भू-स्वामी को देंगा और यदि नियंत्रक का इस प्रकार समाधान नहीं होता है, तो वह आवेदन को नामजूर करते हुए आदेश करेगा।

परन्तु नियंत्रक किराएदार को, इमारत या किराए पर दी गई भूमि वा भू-स्वामी को कब्जा देने के लिए गुकियुक समय दे सकेगा और ऐसे समय की इतनी वृद्धि कर सकेगा हि वह कुल मिलकर तीन मास से अधिक न हो।

(5) जहां कोई भू-स्वामी, जिसने इमारत या किराए पर दी गई भूमि का कब्जा उप-धारा (3) के अधीन आदेश के अनुसरण में अभिप्राप्त किया है, व्यय उसका अधिभोग नहीं करता है या, यदि उसके हारा कब्जा उसके कुटुंब के निए उप-धारा (3) के खण्ड (क) के उप-खण्ड (iii) के अधीन आदेश के अनुसरण में अभिप्राप्त किया गया था, उसका पुत्र को घोर से उप-धारा (3) के खण्ड (घ) के अधीन आदेश के अनुसरण में अभिप्राप्त किया गया था, उपका पुत्र उस प्रयोजन के लिए जिसके लिए कब्जा अभिप्राप्त किया गया था; उसका अधिभोग कब्जा प्राप्त करने की तारीख से बारह मास की नियन्त्रक अवधि तक नहीं करता है या यदि कब्जा धारा 15 की उप-धारा (2) के अधीन अभिप्राप्त किया गया था, वह निजी उपयोग के लिए उसका अधिभोग, कब्जा प्राप्त करने की तारीख से नियन्त्रक तीन मास की अवधि तक नहीं करता है, या जहां वह भू-स्वामी जिसने इमारत का कब्जा उप-धारा (3) के खण्ड (ग) के अधीन अभिप्राप्त किया है, उस इमारत को विद्यमान उपयोग में लाता है या उसे बेदखल लिए गए किराएदार से भिन्न किसी किराएदार को विनियोग देता है, तो वह किराएदार जिसे बेदखल किया गया है, नियंत्रक को यह निर्देश देने वाले आदेश के लिए आवेदन कर सकेगा कि ऐसी इमारत या किराए पर दी गई भूमि का कब्जा उसे प्रत्यावर्तित किया जाए और नियंत्रक तदनुसार आदेश देंगा।

(6) जहां भू-स्वामी ने कोई परिमाण अनुसरण हारा अजित किया है, उस धारा के प्रधीन, उप-धारा (3) के खण्ड (क) के उप-खण्ड (i) में विनिर्दिष्ट प्रधार पर ऐसे परिमाण के कब्जे की वापसी के लिए कोई आवेदन नहीं किया जायेगा, जब तक कि ऐसे प्रजनन की तारीख से पाच वर्ष के अवधि स्पृश्यता न हो गई हो।

(7) जहां नियंत्रक का समाधान हो जाता है वि भू-स्वामी द्वारा किराएदार द्वारा देशवाला के लिए किया गया आवेदन, मुक्तजाया या तग दर्शन वाला है वहा नियन्त्रक निर्देश

दे मकेगा कि किराएदार को ऐसे भू-स्वामी द्वारा, पांच सौ रुपये से ग्रन्थिक प्रतिकर संदर्भ किया जाए।

कनिष्ठ
व्यक्तियों का
परिसर का
तुरन्त कब्जा
वापस लेने
का अधि-
कार।

15. (1) जहाँ भू-स्वामी द्वारा उसे केन्द्रीय सरकार, राज्य सरकार या किसी स्थानीय प्राधिकरण द्वारा आवंटित किसी निवासीय परिसर का अधिभोगी व्यक्ति होते हैं, यथास्थिति, केन्द्रीय या राज्य सरकार या स्थानीय प्राधिकरण द्वारा दिए गए किसी सामान्य या विशेष आदेश द्वारा या के अनुसरण में, ऐसे आवासीय आवास को खाली करना, या व्यक्तिकर्म में कनिष्ठ वाध्यताएं इस आधार पर उपगत करना अपेक्षित है, कि, नगरीय क्षेत्र के भौतिक, उसके स्वामित्व में आवासीय आवास या तो अपने नाम पर या उसकी धनी के नाम पर या आधित संतान के नाम पर है, वहाँ ऐसे आदेश की तारीख पर और में इस अध्यादेश में या नक्समय प्रवक्त किसी अन्य विधि में या किसी संविदा (चाहे अभिव्यक्त या विवक्षित) प्रतिकूल है या प्रथा में कहीं भी किसी प्रतिकूल बात के अन्वयित होने हुए भी, उस द्वारा किंगड़ पर दिए किसी परिसर का तुरन्त कब्जा लेने का अधिकार, प्रोद्धृत होगा:

पान्तु इस धारा की किसी बात का यह अर्थ नहीं लगाया जायेगा कि यह उस भू-स्वामी को जिसके स्वामित्व में नगरीय क्षेत्र में, दो या अधिक निवास-गृह चाहे उसके अपने नाम पर या उसको भूती या आधित संतान के नाम पर हो, एक से अधिक निवास गृहों का कब्जा वापस लेने का अधिकार, प्रदान करती है, और ऐसे भू-स्वामी के लिए उस निवास गृह को उपदण्डित करना जिसका कब्जा वह वापस लेना चाहता है, विद्युर्ण होगा।

(2) जहाँ विनिर्दिष्ट भू-स्वामी, अपनी सेवानिवृति की तारीख से एक वर्ष पूर्व या उसके पश्चात् एक वर्ष के भौतिक या अपनी सेवानिवृति के पश्चात् किसी भी समय किन्तु इस अध्यादेश के प्रस्तावन की तारीख में एक वर्ष के भौतिक, जो भी पश्चात् वर्ती हो, नियंत्रक को, उस सेवा में हटाने वाले मक्षम प्राधिकारी के उसकी सेवानिवृति की तारीख को उपदण्डित करने हुए प्रमाण-पत्र और इस आशय के अपने शपथ पत्र सहित कि उस स्थानीय क्षेत्र में वहाँ वह निवास करने या अपना कारबाह चलाने का दरादा रखना है, उसके स्वामिन्द्र और कज्जे में कोई उपयुक्त वास सुविधा नहीं है, यथास्थिति, एक आवासीय इमारत और या एक ग्रनावासीय इमारत का कब्जा वापस लेने के लिए, आवेदन करता है, वहाँ ऐसे विनिर्दिष्ट स्वामी का, ऐसे आवेदन की तारीख को और में, इस अध्यादेश या नक्समय प्रवक्त किसी अन्य विधि में या किसी संविदा (चाहे अभिव्यक्त या विवक्षित), प्रतिकूल है या प्रथा में, किसी प्रतिकूल बात के अन्वयित होने हुए भी, ऐसी आवासीय इमारत या ग्रनावासीय इमारत या ग्रनी इमारत के भाग या भागों का, यदि यह भाग या भागों में, किंगड़ पर ही है, तुरन्त कब्जा वापस लेने का अधिकार प्रोद्धृत होगा:

पान्तु विनिर्दिष्ट भू-स्वामी की मृत्यु की दशा में, ऐसे विनिर्दिष्ट भू-स्वामी का विषयवा या विभूषण और ऐसी विषयवा या विभूषण की मृत्यु की दशा में माता या पिता या सतान या गाना-गानी या विषयवा गृह-वस्तु जो ऐसे विनिर्दिष्ट भू-स्वामी पर उसकी मृत्यु के समय प्राप्तिन ही, इस धारा के पर्यान नियंत्रक का आवेदन करने की हकदार होगी,—

- (३) इस प्रस्तावन के प्रस्तावन में पूर्व ऐसे विनिर्दिष्ट भू-स्वामी की मृत्यु की दशा में ऐसे प्रस्तावन में एक वर्ष के भौतिक,
- (४) ऐसे प्रस्तावन के पश्चात् किन्तु उसकी सेवानिवृति की तारीख में पूर्व, ऐसे विनिर्दिष्ट भू-स्वामी की मृत्यु की दशा में उसकी मृत्यु की तारीख में एक वर्ष के भौतिक,

(ग) ऐसे प्रलयापन और उमकी सेवानिवृत्ति की तारीख के पश्चात् ऐसे विनिदिष्ट भू-स्वामी की मृत्यु की दशा में, ऐसी सेवानिवृत्ति की तारीख से एक वर्ष के भीतर, और ऐसे आवेदन की तारीख को, यथास्थिति, आवासीय इमारत या अनावासीय इमारत जो ऐसे विनिदिष्ट भू-स्वामी की मृत्यु के समय उमकी थी, के कब्जे को बापम लेने का अधिकार, आवेदक को प्रोत्तंश्व दिलाया जायेगा:

परन्तु यह और कि इस धारा की किसी भी बात का यह अर्थ नहीं लगाया जाएगा कि यह किसी व्यक्ति को, एक आवासीय और एक अनिवासीय इमारत इसके भाग या भागों सहित, यदि इसे भाग या भागों में किराए पर दिया गया है, से अधिक का कब्जा बापम लेने का अधिकार प्रदान करती है:

परन्तु यह और भी कि नियन्त्रक, किराएदार को विनिर्दिष्ट भू-स्वामी या, यथास्थिति, विधवा, विधुर, मंतान, पोता-पोती, या विधवा पुत्र-वधु को यथास्थिति, आवासीय या अनिवासीय इमारत का कब्जा देने के लिए युक्तियुक्त समय, दे सकेगा और ऐसा समय इस प्रकार बढ़ा सकेगा कि वह कुल मिला कर तीन मास से अधिक न हो।

स्पष्टीकरण—इस धारा के प्रयोजनों के लिए खेच्छा सेवानिवृत्ति, “सेवानिवृत्ति” ग्रांभ-व्यक्ति के अन्तर्गत है किन्तु इसके अन्तर्गत सेवा से त्यागपत्र, सेवान्मुक्ति या पदच्युति नहीं है।

(3) इस अध्यादेश में, या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में या किसी संविदा तत्प्रतिकूल रुद्धि या प्रथा में कही भी किसी बात के अन्तर्विट होते हुए भी, जहाँ भू-स्वामी इस अध्यादेश द्वारा उसे प्रदत्त वापसी के अधिकार का प्रयोग करता है, वहाँ उस द्वारा किराएदार को या उसके साथीयम से या अधीन दावा करने वाले किसी व्यक्ति को, कोई प्रतिकर संदेय नहीं होगा और ऐसे प्रतिकर के लिए कोई दावा किसी न्यायालय, अधिकारण या अन्य प्राधिकरण द्वारा ग्रहण नहीं किया जाएगा :

परन्तु जहाँ भू-स्वामी ने,—

(क) किराएदार से कोई अप्रिय किराया प्राप्त किया है, वह, उम द्वारा परिमर का कब्जा बापम लेने की तारीख से 90 दिनों की प्रवधि के भीतर किराएदार को ऐसी रकम का प्रतिदाय करेगा, जो संविदा, करार या पट्टे के अनबंधित प्रभाग के लिए संदेय किराया, व्यवहारित करती है,

(ख) कोई अन्य संदाय प्राप्त किया है, वह, पूर्वोक्त प्रवधि के भीतर, किराएदार को ऐसी गणि का प्रतिदाय करेगा जो ऐसे प्राप्त वी गई कुल रकम के उसी अनपात की होगी जो संविदा या करार या पट्टे के अनबंधित प्रभाग का, संविदा या करार या पट्टे की कुल प्रवधि से है :

परन्तु यह और कि यदि यथापूर्वोक्त किसी प्रतिदाय का करने से कोई व्यतिक्रम होता है, तो भू-स्वामी ने प्रतिशत प्रतिकरण की दर से साधारण व्याज सदस्य करने के लिए दायी होगा ।

16. (1) धारा 14 की उप-धारा (3) के छठे (क) व उप-छठ (iii) या धारा 15 के अधीन, भू-स्वामी द्वारा किसी परिमर के कब्जे को बापम लेने के लिए प्रत्यंक आवेदन का, इस धारा में विनिर्दिष्ट प्रक्रिया के अनुसार निपटारा किया जायेगा ।

धारा 14
(3) (क)
(iii) और

धारा 15 के (2) धारा 14 की उपधारा (3) के खण्ड (क) के उपधारा (iii) या धारा 15 के अधीन बृहत्-विकास-प्राप्ति करने के पश्चात्, नियंत्रक, उपधारा (1) में निर्दिष्ट, प्रत्येक विकास-प्रोक्षण के सम्बन्ध में, अनुमूली ॥ में विनिर्दिष्ट प्ररूप में समन जारी करेगा। आधार पर वेदव्यवली के लिए आवेदन के अधीन आवेदन प्राप्त करने के पश्चात्, नियंत्रक, उपधारा (1) में निर्दिष्ट, प्रत्येक विकास-प्रोक्षण के सम्बन्ध में, अनुमूली ॥ में विनिर्दिष्ट प्ररूप में समन जारी करेगा।

(3) (क) नियंत्रक, किराएदार पर तामील के लिए समन जारी करने के अतिरिक्त और साथ-साथ, यह निदेश भी देगा कि समन की तामील रसीदी रजिस्ट्री डाक द्वारा, किराएदार या समन स्वीकार करने के लिए सशक्त उसके अभिकर्ता को, उस स्थान पर की जाए जहां किराएदार या उसका अभिकर्ता वास्तव में और स्वेच्छा से निवास करता है या कारबाह चलाता है या व्यक्तिगत रूप में फायदे के लिए कार्य करता है, और यदि समन की परिस्थितियों द्वारा ऐसा करना अपेक्षित हो, किराएदार के अन्तिम जात निवास या कारबाह या फायदे के लिए व्यक्तिगत रूप से कार्य करने वाले परिश्रेष्ठ में, परिचालित समाचार पत्र में समन के प्रकाशन का निदेश भी देसकेगा।

(व) जब किराएदार या उसके अभिकर्ता द्वारा हस्ताक्षरित होनी तात्पर्यत अभिस्थीकृति, नियंत्रक द्वारा प्राप्त की जाती है, या समन युक्त रजिस्ट्री डाक विभाग के कर्मचारी द्वारा किए जाने वाले तात्पर्यत इस पृष्ठांकत के साथ वापस आ जाती है कि किराएदार या उसके अभिकर्ता ने रजिस्ट्री प्राप्त करने में इन्कार कर दिया है तब यदि नियंत्रक का ऐसी जावे के पश्चात् जींसी वह उचित समझे, पृष्ठांकत के सही होने के बारे में समाधान हो जाता है, वह घोषणा कर सकेगा कि किराएदार पर समन की विधिमान्य तामील हो गई है।

(4) वह किराएदार जिसको अनुमूली ॥ में विनिर्दिष्ट प्ररूप में समन की सम्यक् रूप से तामील की गई है (वाडे साधारण तरीके में या रजिस्ट्रीकृत डाक द्वारा) परिसर में वेदव्यवली के लिए प्रारंभना पर प्रतिवाद नहीं करेगा, जब तक कि वह उन आधारों का कथन करते हुए शाय-वय दाखिल नहीं करता है, जिन पर वह वेदव्यवली के आवेदन पर प्रतिवाद करना चाहता है और नियंत्रक से इसमें इसके पश्चात् उपबन्धित अनुमति अभिप्राप्त नहीं करता है, और समन के अनुमरण में उसकी उपस्थिति या उसके ऐसी अनुमति अभिप्राप्त करने के व्यक्तिगत में, भू-स्वामी द्वारा या विनिर्दिष्ट भू-स्वामी द्वारा, या यथास्थिति, तेसे विनिर्दिष्ट भू-स्वामी की विधवा, विधुर, मत्तान, पाता-पोती या विधवा पुत्र-वधु द्वारा वेदव्यवली के आवेदन में किए कथन को किराएदार द्वारा स्वीकृत किया गया समझा जायगा, और प्रावेदक पूर्वोक्त साधारण पर वेदव्यवली के लिए सादेश का हकदार होगा।

(5) नियंत्रक, किराएदार को आवेदन का प्रतिवाद करने की अनुमति देगा यदि किराएदार द्वारा दाखिल किया गया शपथ-पत्र ऐसा तथ्य प्रकट करना है जो भू-स्वामी या विनिर्दिष्ट भू-स्वामी या, यथास्थिति, ऐसे विनिर्दिष्ट भू-स्वामी की विधवा, विधुर, मत्तान, पाता-पोती या विधवा पुत्र-वधु, को धारा 14 की उपधारा (3) के खण्ड (क) के उपधारा (iii) या धारा 15 में विनिर्दिष्ट प्राप्ताधार पर परिसर का कब्जा वापस लेने के लिए आदेश अभिप्राप्त करने के, इक से विचित करता है।

(6) वहा किराएदार को आवेदन का प्रतिवाद करने की अनुमति मर्जुर की जाती है, वहा नियंत्रक आवेदन की मर्जुरी गया साध्य जीघता से प्राप्त करेगा।

(7) धारा 14 में किसी वात के अन्तर्विष्ट होने हुए भी नियंत्रक, कायंवाही में जावे करने समय तक, वाडे न्यायालय की पद्धति द्वारा प्रक्रिया का, साध्य अभिनिवित करने महिन, अनुमरण करेगा।

(8) इस धारा में विनिर्विष्ट प्रक्रिया के अनुमरण, नियंत्रक द्वारा राग्मन के कठबे की बारी के लिए किए गए प्रावेदक के विकल्प कोई असील या इसी असील नहीं होगी।

परन्तु उच्च न्यायालय, अपने समाधान के प्रयोगजन के लिए कि नियवक द्वारा इस धारा के अधीन किया गया आदेश विधि के अनुसार है, मामले के अभिनेत्रों को मंगा मंडेगा और उसके संबंध में ऐसे आदेश पासित कर मंडेगा, जैसे यह उचित समझे।

(9) जहाँ उच्च न्यायालय को पुनरीक्षण के लिए कोई आवेदन नहीं किया गया है, नियवक, सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की प्रथम अनुसूची के आदेश XLVII के उपबंधों के अनुसार, पुनर्विलोकन की शक्तियों का प्रयोग कर मंडेगा।

(10) इस धारा में यथा अन्यथा उपबंधित के मिवाय, धारा 14 की उप-धारा (3) के खण्ड (क) के उप-खण्ड (iii) और धारा 15 में विनिर्दिष्ट आधार पर बेदखलों के लिये आवेदन को निपटाने की प्रक्रिया वही होगी जो नियवक द्वारा आवेदनों के निपटान की प्रक्रिया है।

17. जहाँ भू-स्वामी द्वारा, विशिष्ट कालावधि के लिए कोई परिमर मम्पूण् या उसका कोई भाग अर्देक्षित नहीं है, और भू-स्वामी विहित गैति में नियवक की अनुज्ञा प्रधिप्राप्त करने के पश्चात्, मम्पूण् परिमर या उसका कोई भाग निवास के स्पष्ट में, ऐसी अवधि के लिए जो लिखित रूप में भू-स्वामी और किराएदार के बीच करार पाई जाए, किन्तु पर देना है, और किराएदार कथित अवधि के अवसान पर ऐसे परिसर को खाली नहीं करता है, तब धारा 14 या किसी अन्य विधि में किसी बात के अन्तिष्ठित होते हो भी नियवक भू-स्वामी द्वारा इस संबंध में, ऐसे समय में जो विहित किया जाए, उसे किए गए किसी आवेदन पर, भू-स्वामी को परिमर या उसके भाग का, किराएदार और प्रत्येक अन्य व्यक्ति को जो भी ऐसे परिमर के अधिभोग में है, बेदखल कर के, खाली का बजा दे सकेगा।

परिसीमित
प्रधिपि की
किराएदारी
की दशा में
कर्जे की
वापसी।

18. नियवक, धारा 14 का उप-धारा (2) या उप-धारा (3) के अधीन किसी आवेदन को, जो भारत ऐसे विवाद्यक उठाता है, जो इस अध्यादेश के अधीन किसी पूर्ववर्ती कार्यवाही में अनिम स्पष्ट में विनिश्चित कर दिया गया है, सधेष्ट नामंजूर कर देगा।

जो विनिःचय
प्रन्तिम हो
जूके हैं उन
वा पुन चालू
न करना।

19. जब कभी भी कोई इमारत, जिसका मनिर्माण इस अध्यादेश के प्रारम्भ से पूर्व किया गया था और किराएदारों को किराए पर दी जानी रही थी, वाग्ह मास की अवधि के लिए खाली रहती है, नियवक, किसी व्यक्ति में आवेदन की प्राप्ति पर, भू-स्वामी को यह मम्पूचित करते हुए नोटिस दे सकेगा, कि उसे कारण बताना होगा कि खाली इमारत को क्यों किराएदार को किराए पर न दिया जाए, जो भू-स्वामी को उचित किराया मद्दत करेगा। नियवक, भू-स्वामी की सुनवाई पर, ऐसे निवन्धनों पर जिन पर इमारत किराए पर दी जा रही थी, उसे ऐसे व्यक्ति को पट्टे पर दे सकेगा जिसके अधिभोग ने भू-स्वामी या किराएदार के स्पष्ट में कोई अन्य इमारत नहीं है।

खाली इमा-
रतों का पट्टे
पर दे।

20. (1) प्रत्येक किराएदार, सविदा द्वारा नियन समय के भीतर या ऐसा सविदा सदन किराए के अधाव में, उस मास में ठीक आगामी मास के पट्टवेद दिन तक, जिसके लिए यह सदय है, किराए का सदाय करेगा।

सदय किराए
तक तक।

(2) प्रत्येक किराएदार जो अपने भू-स्वामी को किराया मद्दत करता है, अपने भू-स्वामी या उसके प्राप्तिकृत प्रधिकर्ता में उसको मद्दत नक्षम है लिए तत्काल भू-स्वामी या उसके प्राप्तिकृत प्रधिकर्ता द्वारा सम्यक स्पष्ट में हस्ताक्षरित लिखित रसीद प्रधिप्राप्त बरने का, हकदार होगा।

(3) यदि भू-स्वामी या उसका प्राधिकृत अधिकारी, किराएदार को उपधारा (2) में निर्दिष्ट रसीद देने से इन्कार करता है या उपेक्षा करता है, तो नियंत्रक, किराएदार द्वारा इस निमिन संदाय की तारीख से दो मास के भीतर उसको दिए गए आवेदन पर और भू-स्वामी या उसके प्राधिकृत अधिकारी की सुनवाई के पश्चात् आदेश द्वारा भू-स्वामी या उसके प्राधिकृत अधिकारी को, किराएदार द्वारा संदत किराए की राशि के दुगने से अनधिक राशि और आवेदन की लागत किराएदार को नुकसानी के रूप में संदत करने का निदेश दे सकेगा और संदत किराए के बारे में किराएदार को प्रमाण-पत्र भी देगा।

किराएदार द्वारा किराया जमा करवाना । 21. (1) जहाँ भू-स्वामी धारा 20 में निर्दिष्ट समय के भीतर किराएदार द्वारा विनिदत किसी किराए को स्वीकार नहीं करता है या उसमें निर्दिष्ट रसीद देने से इन्कार करता है या उपेक्षा करता है या जहाँ उस व्यक्ति या व्यक्तियों के बारे में जिन्हें किराया संदेश है, यथार्थ मदह है, वहाँ किराएदार विहित रीति में नियंत्रक के पास ऐसा किराया जमा करवा सकेगा ।

(2) जमा से निम्नलिखित विशिष्टियों से युक्त किराएदार का आवेदन संलग्न होगा, अर्थात्—

- (क) इमारत या किराए पर दी गई भूमि जिसके लिए किराया जमा किया गया, इमारत या किराए पर दी गई भूमि की पहचान के लिए पर्याप्त विवरण महिन ;
- (ब) वह अवधि जिसके लिए किराया जमा कराया गया ;
- (ग) भू-स्वामी या ऐसे किराए का हकदार होने का दावा करने वाले व्यक्तियों के नाम और पते, और
- (घ) ऐसी अन्य विशिष्टियां जो विहित रीति जाएं ।

(3) किराए के तेसी जमा करवाने पर नियंत्रक, भू-स्वामी या किराया के हकदार होने का दावा करने वाले व्यक्तियों को, विहित रीति में आवेदन की प्रति या प्रतियां जमा करवाने की नारीगत के पट्टाकन के माथ भेजेगा ।

(4) यदि किराया की किसी जमा राशि के निकासन के लिए आवेदन किया जाता है, तो नियंत्रक, यदि उसका समाधान हो जाता है कि आवेदक जमा किए गए किराए को प्राप्त करने का हकदार व्यक्ति है, तो किराए की जमा रकम को उसे विहित रीति में मदत करने का आदेश देगा :

परन्तु नियंत्रक द्वारा किराया की किसी जमा राशि के भेदाय के लिए इस उप-धारा के प्रधीन आदेश किराएदार द्वारा उपधारा (2) के प्रधीन अपने आवेदन में ऐसे किराए के मदाय के लिए हकदार होने का दावा करने वाले नामिन भर्ती व्यक्तियों का सुनवाई का प्रब्रह्म प्रदान किया दिया जायगा और ऐसा आदेश मक्षम प्रधिकारिता वाले व्यायामय द्वारा विनियित किया जाने पर ऐसे व्यक्तियों के तेसी किराए को प्राप्त करने के प्रधिकारा पर, प्रतिकूल प्रभाव नहीं डालेगा ।

(5) यदि उप-धारा (4) के प्रधीन आवेदन इस्तिमान करने के समय किन्तु जमा का वापस प्राप्त करने के वीस दिनों के प्रत्यान के पश्चात् नहीं, भू-स्वामी या किराया के लिए हकदार होने का दावा करने वाला व्यक्ति या व्यक्तिगत, नियंत्रक को परिवाह करने हैं कि किराएदार के आवेदन में जाग्या थीं एवं विशिष्टियों का कथन विवरण उसे किराया जमा बरबाद रहा, परन्तु है, तो नियंत्रक, किराएदार का सुनवाई का प्रब्रह्म देने के

पश्चात्, किराएँदार पर जुर्माना उद्गृहीत कर सकेगा जो दो महीने के किराएँ की रकम के बराबर हो सकेगा, यदि नियंत्रक का समाधान हो जाता है कि कथित कथन तात्त्विक रूप में असत्य थे और आदेश कर सकेगा कि वसूल किए गए जुर्माने में से भू-स्वामी को प्रतिकर के रूप में राशि सदत की जाए।

(6) नियंत्रक, किराएँदार के परिवाद पर और भू-स्वामी को सुनवाई का अवसर देने के पश्चात्, भू-स्वामी पर जुर्माना उद्गृहीत कर सकेगा जो दो मास के किराएँ की रकम के बराबर हो सकेगा, यदि नियंत्रक का समाधान हो जाता है कि भू-स्वामी ने किसी युक्तियुक्त हेतुक के बिना, किराया स्वीकार करने से इन्कार किया है यद्यपि यह उसे धारा 20 में विनिर्दिष्ट समय के भीतर निविदन किया गया था, और आगे आदेश कर सकेगा कि वसूल किए गए जुर्माने में से किराएँदार को प्रतिकर वे रूप में राशि सदत की जाए।

22. (1) धारा 21 के प्रधीन जमा किया गया किराया उस धारा के प्रधीन विधि-पूर्वक जमा किया गया नहीं माना जायेगा, जब तक कि जमा, धारा 20 में निर्दिष्ट किराएँ के संदाय के लिए निर्दिष्ट समय से इकीम दिन के भीतर न किया गया हो।

जमा करवाने के लिए समय की पर्यामीमा और जमा के लिए धावदन में गलत विभिन्नियों के परिणाम।

(2) ऐसा जमा विधिमान्यता किया गया नहीं माना जायेगा यदि किराएँदार किराया जमा करने के अपने आवेदन में जानबूझ कर कोई मिथ्या कथन करता है, जब तक कि भू-स्वामी ने इमारत या किराएँ पर दी गई भूमि का कब्जा वापस लेने के लिए आवेदन दाखिल करने की तारीख से पूर्व जमा रकम न निकाली हो।

(3) यदि किराया उप-धारा (1) में वर्णित समय के भीतर जमा किया जाता है और उप-धारा (2) में वर्णित कारण से इसका विधिमान्य जमा होना समाप्त नहीं होता है, तो जमा, भू-स्वामी को किराएँ का संदाय होगा मानो कि जमा रकम विधिमान्य निविदन की गई है।

किराएँ की स्थूलता और जमा किराएँ के सम्पर्क की व्याप्ति वृत्तियां।

23. (1) धारा 21 के प्रधीन जमा किराएँ का उसमें उपबन्धित रीति से निकाला जाना इसे निकालने वाले व्यक्ति के विरुद्ध किराएँ की दर, व्यक्तिकर्म की प्रवधि, देय रकम या किराएँदार के आवेदन में उक्त धारा के प्रधीन किराया जमा करने के लिए विवरित किन्हीं, अन्य तथ्यों के मही होने की स्वीकृति के रूप में प्रवर्तित नहीं होगा।

(2) कोई जमा किराया जो भू-स्वामी या ऐसा किराया प्राप्त हजारे के हकदार व्यक्ति या व्यक्तियों द्वारा निकाला नहीं जाता है तो नियंत्रक द्वारा किए गए आदेश द्वारा सरकार को समरप्त ह किया जायेगा, यदि यह जमा करने के नोटिस के हाक द्वारा भेजने की तारीख में पांच चर्ट के अवधारण में पूर्व नहीं निकाला जाता।

(3) समरप्त ह किया जाता परन्तु उसके अपने नियंत्रक, भू-स्वामी या जमा किराया को प्राप्त करने के हकदार व्यक्ति या व्यक्तियों को, नोटिस ऐसे भू-स्वामी या व्यक्ति या व्यक्तियों के प्राप्ति जात पते पर, रजिस्ट्रीड हाक द्वारा भेजेगा और नोटिस को उसमें कार्यान्वय में और किसी व्यापारीय समाचार पत्र में भी प्रकाशित करेगा।

राज्य
मरकार द्वारा
अपील
प्राधिकरण
का अधि-
कारियों में
निहित किया
जाना।

24 (1) (क) राज्य मरकार, मामान्य या विशेष आदेश से अधिसूचना द्वारा, ऐसे अधिकारियों और प्राधिकारियों को, जिन्हें वह उचित समझे, इस अध्यादेश के प्रयोजनों के लिए, ऐसे दोनों में या मामलों के ऐसे वर्गों में जो आदेश में विनिर्दिष्ट किए जाएं, अपील प्राधिकारियों की शक्तियां प्रदत्त कर सकेंगी।

(ब) इस अध्यादेश में अन्यथा उपबन्धित के निवाए, नियंत्रक द्वारा किए गए आदेश में व्यवस्थित कोई व्यक्ति, सिवाय नियंत्रक द्वारा धारा 16 के अधीन विहित प्रतिया के अनुसार लड्जे की वापरी के लिए किए गए आदेश के, ऐसे आदेश की तारीख से पद्धत दिनों या ऐसी दीर्घतम अवधि के भीतर जो अपील प्राधिकारी अभिलिखित किए जाने वाले कारणों में अनुज्ञात करे, अधिकारियों प्राप्त अपील प्राधिकारी को, नियंत्रित अपील कर सकेगा (पद्धत दिन की अवधि की संगतियों में, उस आदेश की जिसके विद्व अपील की गई है, प्रमाणित प्रति प्राप्त करने में लगे समय का अपवर्जित किया जायेगा)।

(2) ऐसी अपील किए जाने पर, अपील प्राधिकारी अपील पर विनिश्चय लम्बित रहते तक मामले में प्रगल्भी कार्यवाहियों को रोकने का आदेश कर सकेगा।

(3) अपील प्राधिकारी, नियंत्रक में मामले के अभिलेख मंगवाने के पश्चात् और प्रकारों को भुनवाई का अवसर देने के पश्चात् और, यदि आवश्यक हो, व्यवितरण रूप से या नियंत्रक के माध्यम से, ऐसी ओर जांच करने के पश्चात्, जो यह उचित समझे, अपील विनिश्चित करेगा।

(4) अपील प्राधिकारी का विनिश्चय और केवल ऐसे विनिश्चय के अधीन रहते हुए नियंत्रक का आदेश, अनिम होगा और इस धारा की उपधारा (5) में यथा उपबन्धित के भिवाय, जिसी भी न्यायालय ने प्रश्नगत नहीं किया जा सकेगा।

(5) उच्च न्यायालय किसी भी समय किसी व्यक्ति पक्षकार के आवेदन पर या अवधिकारी से उस अध्यादेश के अधीन पारित किसी आदेश या की गई कार्यवाही से मन्द अभिनेत्री को ऐसे आदेश या कार्यवाहियों की वैधत या औचित्य के बारे में अपना समाधान करने के प्रयोजन से मंगा सकेगा और परीक्षण कर सकेगा योंग उसके संबंध में ऐसा आदेश पारित हर सकेगा जो वह उचित समझे।

मालियों को
ममन करने
प्रोग्रामित
करने की
शक्ति।

25 इस अध्यादेश के प्रयोजनों के लिए, इस अध्यादेश के अधीन नियुक्त अपील प्राधिकारी या नियंत्रक को मालियों को ममन करने और उपस्थित कराने और माध्य प्रमुक करने के लिए विवर करने की वही शक्तिया होगी, जो मिविल प्रक्रिया महिता, 1908 के अधीन न्यायालय में निहित है।

प्रादेशों का
नियायालय।

26 धारा 31 में प्रन्याय उपबन्धित के मिवाय, इस अध्यादेश के प्रधीन नियंत्रक द्वारा किया गया वही प्रादेश या अपील प्राप्तियां कोई प्रादेश, नियंत्रक द्वारा मिविल न्यायालय की छिपाई के बन में नियायालय होगा और इस प्रयोजन के लिए, नियंत्रक को मिविल न्यायालय की सभी शक्तियां प्राप्त होंगी।

प्रावेदनों का
नियन्त्रण
करना प्रोग्राम
नियायालय।

27 (1) जहां इस प्रध्यादेश के प्रयोजन प्रधिकारियों का प्रयोग करने के लिए, एक ही गम्य संघर्ष में यो या धर्यक नियंत्रक एक ही गम्य पर नियुक्त किए जाने हैं, वहां ऐसे नियंत्रकों द्वारा योग्यतम (गम्य में) ही, केवल वही इस प्रध्यादेश के प्रधीन प्रावेदनों और कार्यवाहियों को प्रार्थित होंगे और यहां करने के लिए सभीम होंगा।

(2) इस अध्यादेश के अधीन, उप-धारा (1) के अधीन, आवेदनों और कार्यवाहियों को ग्रहण करने के लिए सक्षम नियंत्रक, उसके सक्षम लंबित ऐसी किन्हीं कार्यवाहियों या आवेदनों को, किसी अन्य सक्षम अधिकारिता प्राप्त नियंत्रक को निपटाने के लिए अन्तरित कर सकेगा।

28. (1) उच्च न्यायालय, इसे आवेदन किए जाने पर या अन्यथा आदेश द्वारा, किसी अपील प्राधिकारी के समक्ष लंबित कार्यवाही को, अन्य अपील प्राधिकारी को अन्तरित कर सकेगा और वह अपील प्राधिकारी जिसको कार्यवाही अन्तरित की जाती है, अन्तरण आदेश में किन्हीं विशेष नियंत्रणों के अधीन रहते हुए, कार्यवाहियों का निपटान कर सकेगा।

कार्यवाहियों
को अतिरित
करने की
शक्ति।

(2) उच्च न्यायालय या अपील प्राधिकारी, इसे आवेदन किए जाने पर या अन्यथा आदेश द्वारा, विसी नियंत्रक के समक्ष लंबित किसी कार्यवाही को, अपनी अधिकारिता के भीतर अन्य किसी नियंत्रक को अन्तरित कर सकेगा और नियंत्रक जिसकी कार्यवाही अन्तरित की जाती है, अन्तरण आदेश में किसी विशेष नियंत्रण के अधीन रहते हुए, कार्यवाहियों का निपटान सकेगा।

29. किसी इमारत या किराए पर दी गई भूमि का प्रत्येक भू-स्वामी और प्रत्येक किराएदार, नियंत्रक को या उस द्वारा उस निमित्त प्राधिकृत किसी व्यक्ति को, ऐसी इमारत या किराए पर दी गई भूमि के बारे में ऐसी विशिष्टिया, जो विहित की जाए, देने के लिए आवश्यक होगा।

भू-स्वामी
और किराए-
दार द्वारा
विशिष्टियों
का दिया
जाना।

30. (1) यदि कोई व्यक्ति, धारा 10, धारा 11, धारा 12 या धारा 29 के किन्हीं उपबन्धों का उल्लंघन करता है तो वह जुर्माने से, जो एक हजार रुपए तक हो सकेगा, दण्डनीय होगा।

शास्त्रियाँ।

(2) यदि कोई व्यक्ति धारा 7 के खण्ड (क) या धारा 8 के किन्हीं उपबन्धों का उल्लंघन करता है, तो वह कारावास में, जो दो वर्ष तक का हो सकेगा और जुर्माने से दण्डनीय होगा।

(3) विनिर्दिष्ट भू-स्वामी या ऐसे भू-स्वामी की, यथास्थिति, विधवा, विधृ, माता-पिता, सन्तान, पोता-पोती या विधवा पुत्र-वधु, जो धारा 15 की उप-धारा (2) के अधीन किए गए आदेश के अनुसरण में किराएदार को इमारत से बेदखल करने पर ऐसी बेदखली की तारीख में तीन मास की नियंत्रण अधिकि के लिए इसका अधिभोग नहीं लेता है, या ऐसी सम्पूर्ण इमारत या उसके किसी भाग को, जिसमें से किराएदार को बेदखल किया गया था, किराएदार से अन्य किसी व्यक्ति को किराए पर देता है, कारावास में जिसकी अधिकि 7 मास तक की हो सकेगी या जुर्माने से, जो एक हजार रुपए तक का हो सकेगा या दोनों में, दण्डनीय होगा।

(4) ऐंजिस्ट्रेट प्रथम अधीनी के न्यायालय में अवर कोई भी न्यायालय इस अध्यादेश के अधीन दण्डनीय अपराध का मानन नहीं करेगा। जब तक कि अपराध के मद्देन्द्रिय में विवाद अपराध के किए जाने वीं तारीख में नीन मास के भीतर न किया गया हो।

(5) कोई भी न्यायालय हम अध्यादेश के अधीन दण्डनीय अपराध का मानन नहीं करेगा, जब तक कि अपराध के मद्देन्द्रिय में विवाद अपराध के किए जाने वीं तारीख में नीन मास के भीतर न किया गया हो।

जमीने की वसुली के नियन्त्रक द्वारा अधिकारित कोई जमीना उस व्यक्ति द्वारा जिसे जमीना किया गया है ऐसे समय के भीतर मदन किया जायेगा जो नियन्त्रक निए नियवक द्वारा अनुज्ञान किया जाए और नियन्त्रक टोम और पर्याप्त कारण से समय बढ़ा सकेगा, मैट्रिक्सट की ओर ऐसे सदाय के व्यक्तिक्रम में, रकम, दण्ड प्रक्रिया महिना, 1973 के उपबन्धों के अधीन 1974 का 2 ग्राहन का वसुलीय होगी और, नियन्त्रक, वसुली के प्रयोजनों के लिए उक्त महिना के अधीन मैट्रिक्सट प्रयोग करेगा। समझा जायेगा।

विश्वास्य-
करण।

32 (1) किसी व्यायालय के किसी निषंख, डिक्टी या ग्रादेश में किसी बात के अन्तर्भृत होने हए थी, हिंदूचन्द्र प्रदेश नगरीय किराया नियन्त्रण अधिनियम, 1971 के अधीन इसके नियमन में पूर्व की गई या की गई नात्पर्यित कोई बात या कार्रवाई (जारी की गई किसी अधिमूलना या निदेश या निर्धारित किराया या मंजूर अनुज्ञा या किए गए ग्रादेश महिना) वैम ही विश्वास्य और प्रभावी समझी जाएगी मानो कि उक्त अधिनियम और उक्त अधिनियम में मंजूरीन करने वाली पश्चातवर्ती अधिनियमितियाँ में अन्तर्भृत ग्राम्य ग्राम्यपति की अनुमति प्राप्त करने के पश्चात् ही अधिनियमित किए गए थे, और उक्त अधिनियम ऐसे मधी नानिक समय पर प्रवृत्त रहा या जब ऐसी बात या कार्रवाई की गई थी।

(2) इस अध्यादेश को कोई भी बात, किसी व्यक्ति के इस अध्यादेश के ऐसे उपबन्धों के लिए उन्नत के लिए दोषी नहीं ठहरायेगी जो हिंदूचन्द्र प्रदेश नगरीय किराया नियन्त्रण अधिनियम, 1971 के अधीन, प्रवर्गित नहीं या आए जो उम तारीख में पूर्व हुआ 1971 का 23 विमको यह अध्यादेश इसके प्रव्याप्ति के पश्चात् प्रथमत ग्राम्यत में प्रकाशित किया गया है।

नियम बनाने की गाइन।

33 (1) राज्य सरकार, प्रधिमूलना द्वारा, इस अध्यादेश के मधी या किन्तु उपबन्धों का कार्यान्वयन करने के प्रयोजन के लिए नियम बना सकेगी।

(2) इस अध्यादेश के मधी बनाया गया प्रत्येक नियम, बनाए जाने के पश्चात् प्रधानीय विधान सभा के समझ, जब वह सब में डो, कुल चौहान दिन की प्रवधि के लिए द्वारा बनाया। यह प्रवधि एक सब में या दो या अधिक पानक्रमिक सदों में पूरी हो सकेगी। यदि उम सब से या पूर्वोन्न सब से यद्यमान के पूर्व विधान सभा नियम में कोई परिवर्तन नहीं के लिए मध्यम हो जाए या मध्यम हो जाए कि नियम नहीं बनाया जाना चाहिए तो वह ऐसे परिवर्तन द्वारा से हो, परामिति प्रभावी होला या नियमाव हो जायेगा। किन्तु ऐसे परिवर्तन या नियमाव होने में उम नियम के घटीन पहले को गई किसी बात की विविधायना एवं परिवर्तन प्रभाव मधी परेगा।

(1) विषय बनाने समय बनाए। यह उपबन्ध कर सकेगी कि उमका उन्नत क्रमान्वयन में 300 दिन तक का हो सकेगा और जब उन्नत बनाए जाना जुबानी में डो एक हाराया दिन तक का हो सकेगा एक्सीय द्वारा।

विषयम द्वारा।

33 (1) राज्यावन प्रदेश नगरीय किराया नियन्त्रण अधिनियम, 1971 का एवं द्वारा विवरण किया जाए।

(2) ऐसे विषयम के द्वारा द्वारा, किन्तु उप-धारा (1) में अन्तर्भृत उपबन्धों के प्रधोन होने द्वारा इस अध्यादेश के पश्चात् इसके राज्यावन में उपबन्ध का कानूनिक विवरण के अधीन किसी व्यायालय या अधीन या एकीकृत व्यायालय का विवरण कराया जाएगा।

कार्यवाही सहित, इस अध्यादेश के उपबन्धों के अनुसार निपटान किया जायेगा। मानो कि इस अध्यादेश में अन्तर्विष्ट उपबन्ध भूमिका समय प्रबल है।

(3) इसमें अन्तर्विष्ट कोई भी बात, किसी न्यायालय या प्राधिकरण या अधिकरण को किसी ऐसे बाद या कायबाही को पुनः चालू करने के लिए प्राधिकृत नहीं करेगी, जिसमें पारित आदेश पहले ही अंतिम और निष्पादित हो चुके हैं।

अनुसूची-I

[धारा 2 का खण्ड (i) देखें]

1. पति-पत्नी,
2. पुत्र,
3. पुत्री,
4. माता,
5. पिता,
6. पूर्वमृत पुत्र की विधवा,
7. पूर्वमृत पुत्र का पुत्र,
8. पूर्वमृत पुत्र की पुत्री।

अनुसूची-II

(धारा 16 देखें)

धारा 14 की उप-धारा (3) के खण्ड (क) उप-खण्ड (iii) और धारा 15 के अधीन वास्तविक घटेदा के आधार पर परिसर के कब्जे की वापसी के मामले में समत का प्रस्तु।

भेदा में

(किरायादार का नाम विवरण और निवास स्थान)

उक्त कि भी ने धारा 14 की उप-धारा (3) के खण्ड (क) के उप-खण्ड (iii) या धारा 15 में विविषित प्राधार पर (यहा परिसर का विवरण प्रत्यक्षापित करने) में वापसी बेदखली के लिए पारेंटल दिया है (जिस की प्रति सलाह है)।

आपका प्रत्यक्षादार इसकी नार्माल में पढ़ह दिनों में भीतर विवरक के समझे उपर्युक्त होने वे किए और प्रूफोफ आधार पर किए गए बेदखली के बाबेदख का परिवाह करने वे किए विवरक की अनुमति प्राप्तिप्राप्त करने के लिए बनाया जाता है जिसमें अधिकारी में उक्त पढ़ह दिन की प्रवाली हे बदलाव के पश्चात् किसी भी समय आबेदख वर्षम राखना पर्याप्त ने वापसी बेदखली का आवेदन परिवारप्राप्त करने का हकारार होता।

उपर्युक्त होने और आवेदन का प्रतिवाद करने के लिए अनुमति धारा 16 की उप-धारा (5) में यथा निर्दिष्ट शपथपत्र द्वारा समर्थित आवेदन द्वारा नियंत्रक में प्रभिप्राप्त की जा सकेगी।

ग्राज..... बो मेरे हस्ताक्षर और मोहर के अधीन जारी किया गया।

नियंत्रक।

शिखला :
17 अगस्त, 1987.

हस्ताक्षरित/-
राज्यपाल,
हिमाचल प्रदेश।

कुलदीप चन्द,
मंचिव (विधि),
हिमाचल प्रदेश।

[Authoritative English text of the Himachal Pradesh Nagariya Kiraya Nyantran Adhyadeshi, 1987 (1987 ka Adhyadeshi 5) as required under clause (3) of Article 348 of the Constitution of India].

Ordinance No. 5 of 1987.

**THE HIMACHAL PRADESH URBAN RENT CONTROL ORDINANCE.
1987**

An Ordinance to provide for the control of rents and evictions within the limits of urban areas in the State of Himachal Pradesh.

Promulgated by the Governor of Himachal Pradesh in the Thirty-eighth Year of the Republic of India;

Whereas the Legislative Assembly of the State of Himachal Pradesh is not in session and the Governor is satisfied that circumstances exist which render it necessary for him to take immediate action;

And whereas instructions from the President of India to promulgate the Ordinance have been obtained;

Now, therefore, in exercise of the powers conferred by clause (1) of Article 213 of the Constitution of India, the Governor of Himachal Pradesh is pleased to promulgate the following Ordinance:—

1. (1) This Ordinance may be called the Himachal Pradesh Urban Rent Control Ordinance, 1987.

Short title,
extent and
commencement.

(2) It extends to all urban areas in the State of Himachal Pradesh.

(3) This Ordinance shall and shall be deemed to have come into force on the 17th day of November, 1971, but—

(i) provisions contained in clauses (h) and (i) of section 2; section 4; section 5; sub-section (2) of section 15; section 17; sub-section (3) of section 30; section 34 and Schedule I of this Ordinance shall come into force at once;

(ii) provisions contained in clause (d) of section 2, sub-sections (1) and (3) of section 15, section 16, section 27, section 28 and Schedule II of this Ordinance shall and shall be deemed to have come into force from the day on which the corresponding provisions were inserted in clause (d) of section 2, section 14-A, section 14-B, section 23-A and section 23-B of the Himachal Pradesh Urban Rent Control Act, 1971; and

(iii) provisions contained in section 4 and section 29 of the Himachal Pradesh Urban Rent Control Act, 1971 shall be deemed to have remained in force during the period reckoned from the day on which these were substituted or inserted, as the case may be, in the said Act, till the day on which this Ordinance after its promulgation is first published in the Official Gazette.

2. In this Ordinance, unless the context otherwise requires.—

(a) "building" means any building or part of a building let out for

Definitions.

21 of 1971
23 of 1971

- any purpose whether being actually used for that purpose or not, including any land, godowns, out-houses or furniture let out therewith, but does not include a room in a hotel, hostel or boarding house;
- (b) "Controller" means any person who is appointed by the State Government to perform the functions of a Controller under this Ordinance;
- (c) "landlord" means any person for the time being entitled to receive rent in respect of any building or rented land whether on his own account or on behalf, or for the benefit, of any other person, or as a trustee, guardian, receiver, executor or administrator for any other person, and includes a tenant who sublets any building or rented land in the manner hereinafter authorised, a specified landlord, and every person from time to time deriving title under a landlord;
- (d) "non-residential building" means a building being used—
- mainly for the purpose of business or trade; or
 - partly for the purpose of business or trade and partly for the purpose of residence, subject to the condition that the person who carried on business or trade in the building resides therein:

Provided that if a building is let out for residential and non-residential purpose, separately to more than one person, the portion thereof let out for the purpose of residence shall not be treated as non-residential building.

Explanation.—Where a building is used mainly for the purpose of business or trade, it shall be deemed to be a non-residential building even though a small portion thereof is used for the purpose of residence;

- (e) "prescribed" means prescribed by rules made under this Ordinance;
- (f) "rented land" means any land let out separately for the purpose of being used principally for business or trade;
- (g) "residential building" means any building which is not a non-residential building;
- (h) "specified landlord" means a person who is entitled to receive rent in respect of a building on his own account and who is holding or has held an appointment in a public service or post in connection with the affairs of the Union or of a State;
- (i) "tenant" means any person by whom or on whose account rent is payable for a building or rented land and includes a tenant continuing in possession after termination of the tenancy and in the event of the death of such person such of his heirs as are mentioned in Schedule I to this Ordinance and who were ordinarily residing with him at the time of his death, subject to the order of succession and conditions specified, respectively in Explanation-I and Explanation-II to this clause, but does not include a person placed in occupation of a building or rented land by its tenant, unless with the written consent of the landlord, or a person to whom the collection of rent of fees in a public market, cart-stand or slaughter house or of rents for shops has been farmed out or leased by a municipal corporation or a municipal committee or a town or a notified area committee or a cantonment board.

Explanation-I.—The order of succession in the event of the death of the person continuing in possession after the termination of his tenancy shall be as follows:—

- (a) firstly, his surviving spouse;
- (b) secondly, his son or daughter, or both, if there is no surviving spouse, or if the surviving spouse did not ordinarily live with the deceased person as a member of his family upto the date of his death;
- (c) thirdly, his parent(s), if there is no surviving spouse, son or daughter of the deceased person, or if such surviving spouse, son, daughter or any of them, did not ordinarily live in the premises as a member of the family of the deceased person upto the date of his death; and
- (d) fourthly, his daughter-in-law, being the widow of his pre-deceased son, if there is no surviving spouse, son, daughter or parent(s) of the deceased person or if such surviving spouse, son, daughter or parent (s), or any of them, did not ordinarily live in the premises as a member of the family of the deceased person upto the date of his death.

Explanation II.—The right of every successor, referred to in Explanation I, to continue in possession after the termination of the tenancy, shall be personal to him and shall not, on the death of such successor, devolve on any of his heirs: and

- (j) "urban area" means any area administered by a municipal corporation, a municipal committee, a cantonment board, or a notified area committee or any area declared by the State Government, by notification, to be an urban area for the purposes of this Ordinance.

3. (1) The State Government may direct that all or any of the provisions of this Ordinance shall not apply to any particular building or rented land or any class of buildings or rented lands.

Exemptions.

(2) The provisions of this Ordinance shall not apply to any building or rented land owned by the Government.

4. (1) The Controller shall, on application by the tenant or the landlord of a building or rented land, and after holding such enquiry as he may think fit, fix the fair rent for such building or rented land.

Determination of
fair rent.

(2) The fair rent under sub-section(1) shall be.—

- (a) in respect of the building, the construction whereof was completed on or before the 25th day of January, 1971 or in respect of land let out before the said date, the rent prevailing in the locality for similar building or rented land let out to a new tenant during the year 1971, and
- (b) in respect of the building, the construction whereof is completed after the 24th day of January, 1971 or in respect of land let out after the said date, the rent agreed upon between the landlord and the tenant preceding the date of the application, or where no rent has been agreed upon, the rent shall be determined on the basis of the rent prevailing in the locality for similar building or rented land on the date of application.

(3) Notwithstanding that the fair rent for building or rented land has been fixed under the East Punjab Urban Rent Restriction Act, 1949 or under the Himachal Pradesh Urban Rent Control Act, 1971, a landlord or tenant

of such building or rented land shall be entitled to get its fair rent fixed under this section.

(4) Notwithstanding anything contained in this Ordinance, the Controller may fix the fair rent on the basis of the compromise arrived at between the parties to the proceedings and such rent shall be binding only between the parties and their heirs.

(5) The fair rent fixed under this section shall be operative from the date on which the application is filed under this section.

Revision of
fair rent in
certain
cases.

5. (1) Save as provided in sub-section (2), when the fair rent of a building or rented land has been fixed under section 4, no further increase or decrease in such fair rent shall be permissible for a period of five years:

Provided that the decrease may be allowed in cases where there is a decrease or diminution in the accommodation or amenities provided.

(2) Notwithstanding anything contained in any law for the time being in force or any contract, a landlord shall, in addition to the increase in rent provided in this Ordinance, be entitled to increase the rent of a building or land at the rate of 10% (per cent) of the fair rent or the agreed rent, as the case may be, after every five years and such increase shall be,—

(a) in a case where such a building or land has been let out for a period of five years or more immediately preceding the commencement of this Ordinance—

(i) first with effect from the date of such commencement, and
(ii) again with effect from the expiry of the period of every five years from such commencement; and

(b) where such a building or land has been let out before such commencement for a period shorter than five years and the maximum period within which such building or land remains let out extends beyond five years from the date of the commencement of such a tenancy—

(i) first with effect from the date of expiry of five years from the commencement of such tenancy;
(ii) again with effect from the date of expiry of the period of every five years from the date on which revision made under clause (i) takes effect.

(3) Any dispute between the landlord a tenant in regard to any increase or decrease in rent under this section shall be decided by the Controller.

Increase in
fair rent in
what cases
admissible.

6. Save as provided under section 5, when the fair rent of a building or rented land has been fixed under section 4, no further increase in such fair rent shall be permissible except in cases where some addition, improvement or alteration has been carried out in the building or rented land at the landlord's expense and if the building or rented land is then in the occupation of a tenant at his request,

Provided that the fair rent as increased under this section shall not exceed the fair rent payable under this Ordinance for a similar building or rented land in the same locality with such addition, improvement or alteration and it shall not be chargeable until such addition, improvement or alteration has been completed.

7. Save as provided in this Ordinance, when the Controller has fixed the fair rent of a building or rented land under section 4—

- (a) the landlord shall not claim or receive any premium or other like sum in addition to fair rent or any rent in excess of such fair rent, but the landlord may stipulate for and receive in advance an amount not exceeding one months rent;
- (b) any agreement for the payment of any sum in addition to rent, or of rent in excess of such fair rent, shall be null and void.

Landlord
not to claim
anything in
excess of
fair rent.

8. (1) Subject to the provisions of this Ordinance, no landlord shall claim or receive any rent in excess of the fair rent, notwithstanding any agreement to the contrary.

(2) No landlord shall, in consideration of the grant, renewal or continuance of a tenancy or sub-tenancy of any building or rented land, claim or receive payment of any premium, pugree, fine, advance or any other like sum in addition to the rent.

9. Where any sum has been paid which sum is by reason of the provisions of this Ordinance not payable, such sum shall, at any time within a period of one year after the date of the payment, or in the case of payment made before the commencement of this Ordinance within one year after the date on which this Ordinance after its promulgation is first published in the Official Gazette, be recoverable by the tenant by whom it was paid or his legal representative from the landlord who received the payment or his legal representative, and may without prejudice to any other method of recovery be deducted by such tenant from any rent payable within such one year by him to such landlord.

Fine or pre-
mium not
to be charged
for grant,
renewal
or continua-
nce of ten-
ancy.

Rent which
should not
have been
paid may be
recovered.

Explanation.—In this section, the expression “legal representative” has the same meaning as assigned to it in the Code of Civil Procedure, 1908 and includes also, in the case of joint family property, the joint family of which the deceased was member.

10. (1) Notwithstanding anything contained in any other provisions of this Ordinance, landlord shall be entitled to increase the rent of a building or rented land, if after the commencement of the tenancy fresh rate, cess or tax is levied in respect of the building or rented land by the Government or any local authority, or if there is an increase in the amount of such a rate, cess or tax being levied at the commencement of the tenancy:

Provided that the increase in rent shall not exceed the amount of any such rate, cess or tax or the amount of the increase in such rate, cess or tax, as the case may be.

(2) Notwithstanding anything contained in any law for the time being in force or any contract, no landlord shall recover from his tenant the amount of any tax or any portion thereof in respect of any building or rented land occupied by such tenant by any increase in the amount of the rent payable or otherwise, save as provided in sub-section (1).

Increase of
rent on
account of
payment of
rates, etc
of local
authority
but rent not
to be increased
on account of
payment of
other taxes
etc.

11. (1) No landlord either himself or through any person purporting to act on his behalf, shall without just and sufficient cause cut off or withhold any essential supply or service enjoyed by the tenant in respect of the building or rented land let out to him.

Cutting off
or withhold-
ing essential
supply or
service.

(2) If a landlord contravenes the provisions of sub-section (1), the tenant may make an application to the Controller complaining of such contravention.

(3) If the Controller is satisfied that the essential supply or service was cut off or withheld by the landlord with a view to compel the tenant to vacate the premises or to pay an enhanced rent, the Controller may pass an order directing the landlord to restore the amenities immediately pending the inquiry referred to in sub-section (4).

Explanation.—An interim order may be passed under this sub-section without giving notice to the landlord.

(4) If the Controller on inquiry finds that the essential supply or service enjoyed by the tenant in respect of the building or rented land was cut off or withheld by the landlord without just and sufficient cause, he shall make an order directing the landlord to restore such supply or service.

(5) The Controller may in his discretion direct that compensation, not exceeding one hundred rupees,—

- (a) be paid to the landlord by the tenant, if the application under sub-section (2) was made frivolously, or vexatiously;
- (b) be paid to the tenant by the landlord, if the landlord had cut off or withheld the supply or service without just and sufficient cause.

Explanation I.—In this section, “essential supply or service” includes supply of water, electricity, lights in passages and on staircases, conservancy and sanitary services.

Explanation II.—For the purposes of this section, withholding any essential supply or service shall include acts or omissions attributable to the landlord on account of which the essential supply or service is cut off by the local authority or any other competent authority.

Conversion
of residential
building
into a non-
residential
building.

Landlord's
duty to keep
the building
or rented
land in good
repair.

12. No person shall convert a residential building into a non-residential building except with the permission in writing of the Controller.

13. (1) Every landlord shall be bound to keep the building or rented land in good and tenable repairs.

(2) If the landlord neglects or fails to make, within a reasonable time after receiving a notice in writing, any repairs which he is bound to make under sub-section (1), the tenant may make the same himself and deduct the expenses of such repairs from the rent or otherwise recover them from the landlord:

Provided that the amount so deducted or recoverable in any year shall not exceed one-twelfth of the rent payable by the tenant for that year.

(3) Where any repairs without which the building or rented land is no longer habitable or useable, except with undue inconvenience are to be made and the landlord neglects or fails to make them after receiving notice in writing, the tenant may apply to the Controller for permission to get such repairs done on his own and may submit to the Controller an estimate of the cost of such repairs, and thereupon the Controller may after giving the landlord an opportunity of being heard and after considering such estimate of the cost and making such inquiries as he may consider necessary, by an order in writing, permit the tenant to make such repairs at such cost as may be specified in the order and it shall thereafter be lawful for the tenant to get such repairs done on his own and to deduct the cost thereof, which shall in no case exceed the amount so specified, from the rent, or otherwise recover it from the landlord.

Provided that the amount so deducted or recoverable in any year shall not exceed 3 months rent payable by the tenant:

Provided further that if any repairs not covered by the said amount are necessary in the opinion of the Controller and the tenant agrees to bear the excess cost himself, the Controller may permit the tenant to make such repairs.

14. (1) A tenant in possession of a building or rented land shall not be evicted therefrom in execution of a decree passed before or after the commencement of this Ordinance or otherwise and whether before or after the termination of the tenancy, except in accordance with the provisions of this Ordinance.

(2) A landlord who seeks to evict his tenant shall apply to the Controller for a direction in that behalf. If the Controller, after giving the tenant a reasonable opportunity of showing cause against the applicant is satisfied—

(i) that the tenant has not paid or tendered the rent due from him in respect of the building or rented land within fifteen days after the expiry of the time fixed in the agreement of tenancy with his landlord or in the absence of any such agreement by the last day of the month next following that for which the rent is payable;

Provided that if the tenant on the first hearing of the application for ejectment after due service pays or tenders the arrears of rent and interest at 9 per cent per annum on such arrears together with the cost of application assessed by the Controller, the tenant shall be deemed to have duly paid or tendered the rent within the time aforesaid:

Provided further that if the arrears pertain to the period prior to the promulgation of this Ordinance, the rate of interest shall be calculated at 6 per cent per annum:

Provided further that the tenant against whom the Controller has made an order for eviction on the ground of non-payment of rent due from him, shall not be evicted as a result of his order, if tenant pays the amount due within a period of 30 days from the date of order; or

(ii) that the tenant has after the commencement of this Ordinance without the written consent of the landlord—

(a) transferred his rights under the lease or sublet the entire building or rented land or any portion thereof, or

(b) used the building or rented land for a purpose other than that for which it was leased; or

(iii) that the tenant has committed such acts as are likely to impair materially the value or utility of the building or rented land; or

(iv) that the tenant has been guilty of such acts and conduct as are a nuisance to the occupiers of buildings in the neighbourhood; or

(v) that the tenant has ceased to occupy the building or rented land for a continuous period of twelve months without reasonable cause.

the Controller may make an order directing the tenant to put the landlord in possession of the building or rented land and if the Controller is not so satisfied he shall make an order rejecting the application:

Provided that the Controller may give the tenant a reasonable time for putting the landlord in possession of the building or rented land and may

Eviction of
tenants

extend such time so as not to exceed three months in the aggregate.

(3) A landlord may apply to the Controller for an order directing the tenant to put the landlord in possession—

(a) in the case of a residential building, if—

(i) he requires it for his own occupation:

Provided that he is not occupying another residential building owned by him, in the urban area concerned:

Provided further that he has not vacated such a building without sufficient cause within five years of the filing of the application, in the said urban area; or

(ii) it was let to the tenant for use as a residence by reason of his being in service or employment of the landlord, and the tenant has ceased, whether before or after commencement of this Ordinance, to be in such service or employment:

Provided that where the tenant is a workman who has been discharged or dismissed by the landlord from his service or employment in contravention of the provisions of the Industrial Disputes Act, 1947, he shall not be liable to be evicted until the competent authority under that Act confirms the order of discharge or dismissal made against him by the landlord;

(iii) the landlord is a member of the Armed Forces of the Union of India and requires it for the occupation of his family and if he produces a certificate of the prescribed authority referred to in section 7 of the Indian Soldiers (Litigation) Act, 1925, that he is serving under special conditions within the meaning of section 3 of that Act or is posted in non-family station.

*Explanation 1.—*For the purposes of this sub-clause—

(1) the certificate of the prescribed authority shall be conclusive evidence that the landlord is serving under special conditions, or is posted in a non-family station;

(2) "family" means parents and such relation of the landlord as ordinarily reside with him and are dependent upon him;

(iv) the tenant has, whether before or after the commencement of this Ordinance, built or acquired vacant possession of or been allotted, a residence reasonably sufficient for his requirements;

(b) in the case of rented land, if—

(i) he requires it for his own use:

Provided that he is not occupying in the urban area concerned for the purpose of his business any other rented land:

Provided further that he has not vacated such rented land without sufficient cause within five years of the filing of the application in the urban area concerned;

(ii) he requires rented land for construction of residential or non-residential building or for establishment of industry,

(iii) the tenant lets out his rented land to some body else on higher rent;

(c) in the case of any building or rented land, if he requires it to carry out any building work at the instance of the Government or local authority or any Improvement Trust under some improvement or development scheme or if it has become unsafe or unfit for human habitation or is required bona fide by him for carrying out repairs

14 of 1947

4 of 1925

which cannot be carried out without the building or rented land being vacated or that the building or rented land are required bona fide by him for the purpose of building or re-building or making thereto any substantial additions or alterations and that such building or re-building or addition or alteration cannot be carried out without the building or rented land being vacated;

(d) in the case of any residential building, if he requires it for use as an office, or consulting room by his son who intends to start practice as a lawyer, an architect, a dentist, an engineer, a veterinary surgeon or a medical practitioner, including a practitioner of Ayurvedic, Unani or Homoeopathic system of Medicine or for the residence of his son who is married, if—

- (i) his son as aforesaid is not occupying in the urban area concerned any other building for use as office, consulting room or residence, as the case may be; and
- (ii) his son as aforesaid has not vacated such a building without sufficient cause, after commencement of this Ordinance, in the urban area concerned:

Provided that where the tenancy is for a specified period agreed upon between the landlord and the tenant, the landlord shall not be entitled to apply under this sub-section before the expiry of such period:

Provided further that where the landlord has obtained possession of any building or rented land under the provisions of clause (a) or clause (b) he shall not be entitled to apply again under the said clause for the possession of any other building of the same class or rented land:

Provided further that where a landlord has obtained possession of any building under the provisions of clause (d) he shall not be entitled to apply again under the said clause for the use of, or as the case may be, for the residence of the same son.

(4) The Controller shall, if he is satisfied that the claim of the landlord is bona fide, make an order directing the tenant to put the landlord in possession of the building or rented land on such date as may be specified by the Controller and if the Controller is not so satisfied he shall make an order rejecting the application:

Provided that the Controller may give the tenant a reasonable time for putting the landlord in possession of the building or rented land and may extend such time so as not to exceed three months in the aggregate.

(5) Where a landlord who has obtained possession of the building or rented land in pursuance of an order under sub-section (3) does not himself occupy it or, if possession was obtained by him for his family in pursuance of an order under sub-clause (iii) of clause (a) of sub-section (3), his family does not occupy the residential building, or if possession was obtained by him on behalf of his son in pursuance of an order under clause (d) of sub-section (3), his son does not occupy it for the purpose for which possession was obtained, for a continuous period of twelve months from the date of obtaining possession or if possession was obtained under sub-section (2) of section 15 he does not occupy it for personal use for a continuous period of 3 months from the date of obtaining possession or where a landlord who has obtained possession of a building under clause (c) of sub-section (3) puts that building to any use or lets it out to any tenant other than the tenant evicted from it, the tenant who has been evicted may apply to the Controller for an order directing that he shall be restored to possession of such building or rented land and the Controller shall make an order accordingly.

(6) Where a landlord has acquired any premises by transfer, no application for the recovery of possession of such premises shall be made under this section on the ground specified in sub-clause (i) of clause (a) of sub-section (3) unless a period of five years has elapsed from the date of such acquisition.

(7) Where the Controller is satisfied that any application made by a landlord for the eviction of a tenant is frivolous or vexatious, the Controller may direct that compensation not exceeding five hundred rupees be paid by the such landlord to the tenant.

Right to recover immediate possession of premises to certain persons.

15. (1) Where landlord who being person in occupation of any residential premises allotted to him by the Central Government, the State Government or any local authority is required by, or in pursuance of, any general or special order made by the Central or State Government or local authority, as the case may be, to vacate such residential accommodation, or in default, to incur certain obligations, on the ground that he owns, within the urban area, a residential accommodation either in his own name or in the name of his wife or dependent child, there shall accrue, on and from the date of such order, to such landlord, notwithstanding anything contained elsewhere in this Ordinance or in any other law for the time being in force or in any contract (whether express or implied), custom or usage to the contrary, a right to recover immediately possession of any premises let out by him:

Provided that nothing in this section shall be construed as conferring a right on landlord owning, within the urban area, two or more dwelling houses, whether in his own name or in the name of his wife or dependent child, to recover the possession of more than one dwelling house, and it shall be lawful for such landlord to indicate the dwelling house, the possession of which he intends to recover.

(2) Where a specified landlord, at any time within one year prior to or within one year after the date of his retirement for after his retirement but within one year of the date of the promulgation of this Ordinance whichever is later, applies to the Controller along with a certificate from the authority competent to remove him from service indicating the date of his retirement and his affidavit to the effect that he does not own and possess any other suitable accommodation in the local area in which he intends to reside or to start his own business, to recover possession of one residential building and/or one non-residential building, as the case may be, for his own occupation, there shall accrue, on and from the date of such application to such specified landlord, notwithstanding anything contained elsewhere in this Ordinance or in any other law for the time being in force or in any contract (whether expressed or implied), custom or usage to the contrary a right to recover immediately the possession of such residential building and/or non-residential building or any part or parts of such building if it is let out in part or parts:

Provided that in case of death of the specified landlord, the widow or widower of such specified landlord and in the case of death of such widow or widower mother or father or a child or a grandchild or a widowed daughter-in-law who is dependent upon such specified landlord at the time of his death shall be entitled to make an application under this section to the Controller,—

- (a) in the case of death of such specified landlord before the promulgation of this Ordinance, within one year of such promulgation;
- (b) in the case of death of such specified landlord after such promulgation, but before the date of his retirement, within one year of the date of his death;
- (c) in the case of death of such specified landlord, after such promulgation

and the date of his retirement, within one year of the date of such retirement;

and on the date of such application the right to recover the possession of the residential building or non-residential building, as the case may be, which belongs to such specified landlord at the time of his death shall accrue to the applicant:

Provided further that nothing in this section shall be so construed as conferring a right, on any person to recover possession of more than one residential and one non-residential building inclusive of any part or parts thereof if it is let out in part or parts:

Provided further that the Controller may give the tenant a reasonable time for putting the specified landlord or, as the case may be, the widow, widower, child, grandchild or widowed daughter-in-law in possession of the residential building or non-residential building, as the case may be, and may extend such time so as not to exceed three months in the aggregate.

Explanation.—For the purposes of this section, the expression "retirement" includes the voluntary retirement but does not include resignation, discharge or dismissal from service.

(3) Notwithstanding anything contained elsewhere in this Ordinance or in any other law for the time being in force or in any contract, custom or usage to the contrary where the landlord exercises the right of recovery conferred on him by this Ordinance, no compensation shall be payable by him to the tenant or any person claiming through or under him and no claim for such compensation shall be entertained by any court, tribunal or other authority:

Provided that where the landlord had received,—

- (a) any rent in advance from the tenant, he shall, within a period of ninety days from the date of recovery of the possession of premises by him, refund to the tenant such amount as represents the rent payable for the un-expired portion of the contract, agreement or lease;
- (b) any other payment, he shall, within the period aforesaid, refund to the tenant a sum which shall bear the same proportion to the total amount so received, as the un-expired portion of the contract or agreement, or lease bears to the total period of contract or agreement of lease:

Provided further that, if any default is made in making any refund as aforesaid, the landlord shall be liable to pay simple interest at the rate of nine per cent per annum.

16. (1) Every application by a landlord for the recovery of possession of any premises under sub-clause (iii) of clause (a) of sub-section (3) of section 14 or section 15 shall be dealt with in accordance with the procedure specified in this section.

(2) After an application under sub-clause (iii) of clause (a) of sub-section (3) of section 14 or section 15 is received, the Controller shall issue summons, in relation to every application referred to in sub-section (1), in the form specified in Schedule II.

(3) (a) The Controller shall in addition to, and simultaneously with, the issue of summons for service on the tenant also direct the summons to be served by registered post, acknowledgement due, addressed to the tenant or his agent empowered to accept the service at the place where the tenant or his agent actually and voluntarily resides or carries on business or personally works for gain and may, if the circumstances of the case so require, also direct the publication of the summons in a newspaper circulating in the

Special procedure for the disposal of applications for eviction on the ground of bona fide requirement under section 14 (3) (a) (c) and section 15

locality in which the tenant is last known to have resided or carried on business or personally worked for gain.

(b) When an acknowledgement purporting to be signed by the tenant or his agent is received by the Controller or the registered article containing the summons is received back with an endorsement purporting to have been made by a postal employee to the effect that the tenant or his agent had refused to take delivery of the registered article, the Controller, after such inquiry as he deems fit, is satisfied about the correctness of the endorsement, he may declare that there has been a valid service of summons on the tenant.

(4) The tenant on whom the summons are duly served (whether in the ordinary way or by registered post) in the form specified in Schedule II shall not contest the prayer for eviction from the premises unless he files an affidavit stating the grounds on which he seeks to contest the application for eviction and obtains leave from the Controller as hereinafter provided; and in default of his appearance in pursuance of the summons or his obtaining such leave, the statement made by the landlord or by the specified landlord, or as the case may be, the widow, widower, child, grandchild or widowed daughter-in-law of such specified landlord in the application for eviction shall be deemed to be admitted by the tenant and the applicant shall be entitled to an order for eviction on the ground aforesaid.

(5) The Controller shall give to the tenant leave to contest the application if the affidavit filed by the tenant discloses such fact as would disentitle the landlord or the specified landlord or, as the case may be, the widow, widower, child, grandchild or widowed daughter-in-law of such specified landlord from obtaining an order for the recovery of possession of the premises on the ground specified in sub-clause (iii) of clause (a) of sub-section (3) of section 14 or in section 15.

(6) Where leave is granted to the tenant to contest the application, the Controller shall commence the hearing of the application as early as practicable.

(7) Notwithstanding anything contained in section 14, the Controller shall, while holding an enquiry in a proceeding, follow the practice and procedure of a Court of Small Causes, including the recording of evidence.

(8) No appeal or second appeal shall lie against an order for the recovery of possession of any premises made by the Controller in accordance with the procedure specified in this section.

Provided that the High Court may, for the purposes of satisfying itself that an order made by the Controller under this section is according to law, call for the records of the case and pass such orders in respect thereto as it thinks fit.

(9) Where no application for revision has been made to the High Court, the Controller may exercise the powers of review in accordance with the provisions of Order XLVII of the First Schedule to the Code of Civil Procedure, 1908.

(10) Save as otherwise provided in this section, the procedure for the disposal of an application for eviction on the ground specified in sub-clause

(iii) of clause (a) of sub-section (3) of section 14 or in section 15 shall be the same as the procedure for the disposal of applications by the Controller.

17. Where a landlord does not require the whole or any part of any premises for a particular period, and the landlord, after obtaining the permission of the Controller in the prescribed manner, lets the whole of the premises or part thereof as a residence for such period as may be agreed to in writing between the landlord and the tenant and the tenant does not, on the expiry of the said period, vacate such premises, then, notwithstanding anything contained in section 14 or in any other law, the Controller may, on any application made to him in this behalf by the landlord within such time as may be prescribed, place the landlord in vacant possession of the premises or part thereof by evicting the tenant and every other person who may be in occupation of such premises.

Recovery of possession in cases of tenancies for limited period.

18. The Controller shall summarily reject any application under sub-section (2) or under sub-section (3) of section 14 which raises substantially issues as have been finally decided in a former proceeding under this Ordinance.

Decisions which have become final not to be reopened.

19. Whenever any building which was constructed before the commencement of this Ordinance and was being let out to tenants remains vacant for a period of twelve months, the Controller may on receipt of an application from a person serve the landlord a notice informing him that he should show cause why the vacant building be not let out to a tenant, who will pay fair rent to the landlord. On hearing the landlord the Controller may on such terms on which the building was being let out may lease the same to a person who has in his occupation no other building either as a owner or as a tenant.

Leases of vacant buildings.

20. (1) Every tenant shall pay rent within the time fixed by contract or in the absence of such contract, by the fifteenth day of the month next following the month for which it is payable.

Receipt to be given for rent paid.

(2) Every tenant who makes a payment of rent to his landlord shall be entitled to obtain forthwith from the landlord or his authorised agent a written receipt for the amount paid to him duly signed by the landlord or his authorised agent.

(3) If the landlord or his authorised agent refuses or neglects to deliver to the tenant a receipt referred to in sub-section (2), the Controller may, on an application made to him in this behalf by the tenant within two months from the date of payment and after hearing the landlord or his authorised agent by order direct the landlord or his authorised agent to pay to the tenant, by way of damages, such sum not exceeding double the amount of rent paid by the tenant and the costs of the application and shall also grant a certificate to the tenant in respect of the rent paid.

21. (1) Where the landlord does not accept any rent tendered by the tenant within the time referred to in section 20 or refuses or neglects to deliver a receipt referred to therein or where there is a bona fide doubt as to the person or persons to whom the rent is payable, the tenant may deposit such rent with the Controller in the prescribed manner.

Deposit of rent by the tenant.

(2) The deposit shall be accompanied by an application by the tenant containing the following particulars, namely :—

- (a) the building or rented land for which the rent is deposited with a description sufficient for identifying the building or rented land ;
- (b) the period for which the rent is deposited ;
- (c) the name and address of the landlord or the persons claiming to be entitled to such rent; and
- (d) such other particulars as may be prescribed.

(3) On such deposit of the rent being made, the Controller shall send in the prescribed manner a copy or copies of the application to the landlord or persons claiming to be entitled to the rent with an endorsement of the date of the deposit.

(4) If an application is made for the withdrawal of any deposit of rent the Controller shall, if satisfied that the applicant is the person entitled to receive the rent deposited, order the amount of the rent to be paid to him in the manner prescribed :

Provided that no order for payment of any deposit of rent shall be made by the Controller under this sub-section without giving all persons named by the tenant in his application under sub-section (2) as claiming to be entitled to the payment of such rent an opportunity of being heard and such order shall be without prejudice to the rights of such persons to receive such rent being decided by a court of competent jurisdiction.

(5) If at the time of filing the application under sub-section (4) but not after the expiry of thirty days from receiving the notice of deposit, the landlord or the person or persons claiming to be entitled to the rent complains to the Controller that the statements in the tenant's application of the reasons and circumstances which led him to deposit the rent are untrue, the Controller, after giving the tenant an opportunity of being heard, may levy on the tenant a fine which may extend to an amount equal to two month's rent, if the Controller is satisfied that the said statements were materially untrue and may order that a sum out of the fine realised be paid to the landlord as compensation.

(6) The Controller may, on the complaint of the tenant and after giving an opportunity to the landlord of being heard, levies on the landlord a fine which may extend to an amount equal to two month's rent, if the Controller is satisfied that the landlord, without any reasonable cause, refused to accept rent though tendered to him within the time referred to in section 20 and may further order that a sum out of fine realised be paid to the tenant as compensation.

Time limit
for making
deposit and
consequence
of incorrect
particulars
given in appli-
cation for
deposit

22. (1) No rent deposited under section 21 shall be considered to have been validly deposited under that section, unless the deposit is made within twenty-one days of the time referred to in section 20 for payment of the rent.

(2) No such deposit shall be considered to have been validly made, if the tenant wilfully makes in false statement in his application for depositing the rent, unless the landlord had withdrawn the amount deposited before

the date of filing an application for the recovery of possession of the building or rented land from the tenant.

(3) If the rent is deposited within the time mentioned in sub-section (1) and does not cease to be a valid deposit for the reason mentioned in sub-section (2), the deposit shall constitute payment of rent to the landlord as if the amount deposited had been validly tendered.

23. (1) The withdrawal of rent deposited under section 21 in the manner provided therein shall not operate as an admission against the person withdrawing it of the correctness of the rate of rent, the period of default, the amount due, or of any other facts stated in the tenant's application for depositing the rent under the said section.

Savings to acceptance of rent and forfeiture of rent in deposit.

(2) Any rent in deposit which is not withdrawn by the landlord or by the person or persons entitled to receive such rent shall be forfeited to Government by an order made by the Controller, if it is not withdrawn before the expiration of five years from the date of posting of the notice of deposit.

(3) Before passing an order of forfeiture, the Controller shall give notice to the landlord or the person or persons entitled to receive the rent in deposit by registered post at the last known address of such landlord or person or persons and shall also publish the notice in his office and in any local newspaper.

24. (1) (a) The State Government may, by a general or special order, by notification, confer on such officers and authorities, as it thinks fit, the powers of appellate authorities for the purposes of this Ordinance, in such area or in such classes of cases as may be specified in the order.

Vesting of appellate authority on officers by State Government.

(b) Save as otherwise provided in this Ordinance, any person aggrieved by an order passed by the Controller, except the orders for the recovery of possession made by the Controller in accordance with the procedure prescribed under section 16, may, within fifteen days from the date of such order or such longer period as the appellate authority may allow for reasons to be recorded in writing, prefer an appeal in writing to the appellate authority having jurisdiction. (In computing the period of fifteen days the time taken to obtain a certified copy of the order appealed against shall be excluded).

(2) On such appeal being preferred, the appellate authority may order stay of further proceedings in the matter pending decision on the appeal.

(3) The appellate authority shall decide the appeal after sending for the records of the case from the Controller and after giving the parties an opportunity of being heard and, if necessary, after making such further inquiry as it thinks fit either personally or through the Controller.

(4) The decision of the appellate authority and subject only to such decision, an order of the Controller shall be final and shall not be liable to be called in question in any court of law except as provided in sub-section (5) of this section.

(5) The High Court may at any time, on the application of any aggrieved party or on its own motion call for and examine the records relating to any

order passed or proceedings taken under this Ordinance for the purpose of satisfying itself as to the legality or propriety of such order or proceedings and may pass such order in relation thereto as it may deem fit.

Power to summon and enforce attendance of Witnesses.

Execution of orders.

Institution and disposal of applications.

Power to transfer proceedings.

Landlord and tenant to furnish particulars.

Penalties.

25. For the purposes of this Ordinance, an appellate authority or a Controller appointed under this Ordinance shall have the same powers of summoning and enforcing the attendance of witnesses and compelling the production of evidence as are vested in a court under the Code of Civil Procedure, 1908.

5 of 1908.

26. Save as otherwise provided in section 31, any order made by the Controller or an order passed on appeal under this Ordinance shall be executable by the Controller as a decree of a civil court and for this purpose, the Controller shall have all the powers of a civil court.

27. (1) Where there are two or more Controllers appointed at the same station to exercise jurisdiction under this Ordinance in the same territory, it shall be the senior-most (in service) of such Controllers who alone shall be competent to initially entertain all applications and proceedings under this Ordinance.

(2) The Controller competent to entertain applications and proceedings under this Ordinance under sub-section (1) may transfer any such proceedings or applications pending before him for disposal to any other Controller of competent jurisdiction.

28. (1) The High Court may, on an application made to it or otherwise by order, transfer an proceeding pending before any appellate authority to another appellate authority and the appellate authority, to whom the proceeding is transferred, may, subject to any special directions in the order of transfer, dispose of the proceedings.

(2) The High Court or appellate authority may on an application made to it or otherwise by order, transfer any proceeding pending before any Controller to another Controller within its jurisdiction and the Controller to whom the proceeding is transferred may, subject to any special direction in the order of transfer, dispose of the proceedings.

29. Every landlord and every tenant of a building or rented land shall be bound to furnish to the Controller, or any person authorised by him in that behalf, such particulars in respect of such building or rented land as may be prescribed.

30. (1) If any person contravenes any of the provisions of section 10, section 11, section 12 or section 29, he shall be punishable with fine which may extend to one thousand rupees.

(2) If any person contravenes any of the provisions of clause (a) of section 7 or section 8, he shall be punishable with imprisonment which may extend to two years and with fine.

(3) The specified landlord or widow, widower, mother, father, child, grandchild or widowed daughter-in-law of such landlord, as the case may be, who having evicted tenant from a building in pursuance of an order made

under sub-section (2) of section 15 does not occupy it for a continuous period of three months from the date of such eviction or lets out the whole or any part of such building from which the tenant was evicted to any person other than the tenant shall be punishable with imprisonment for a term which may extend to six months or with fine which may extend to one thousand rupees or both.

(4) No court inferior to that of a magistrate of first class shall try any offence punishable under this Ordinance.

(5) No court shall take cognizance of an offence punishable under this Ordinance, unless the complaint in respect of the offence has been made within three months from the date of the commission of the offence.

2 of 1974 31. Any fine imposed by a Controller under this Ordinance shall be paid by the person fined within such time as may be allowed by the Controller and the Controller may, for good and sufficient reason, extend the time, and in default of such payment, the amount shall be recoverable as a fine under the provisions of the Code of Criminal Procedure, 1973 and the Controller shall be deemed to be a magistrate under the said Code for the purposes of such recovery.

Controller to exercise power of a magistrate for recovery of fine.

23 of 1971. 32. (1) Notwithstanding anything contained in any judgement, decree or order of any court, anything done or any action taken (including any notification or direction issued or rents fixed or permission granted or order made) or purported to have been done or taken under the Himachal Pradesh Urban Rent Control Act, 1971 prior to its repeal, shall be deemed to be as valid and effective as if the provisions contained in the said Act and in the enactments subsequently amending the said Act were enacted after procuring the assent of the President, and the said Act had been in force at all material times when such thing was done or such action was taken.

Validation.

23 of 1971 32. (2) Nothing in this Ordinance shall render any person guilty of any offence for any contravention of the provisions of this Ordinance which was not an offence under the Himachal Pradesh Urban Rent Control Act, 1971 and which occurred before the date on which this Ordinance after its promulgation is first published in the Official Gazette.

33. (1) The State Government may make notification, make rules for the purposes of carrying out all or any of the provisions of this Ordinance.

Power to make rules

(2) Every rule made under this Ordinance shall be laid, as soon as may be after it is made, before the Legislative Assembly while it is in session for a total period of not less than fourteen days which may be comprised in one session or in two or more successive sessions and if before the expiry of the session in which it is so laid or the sessions aforesaid, the Assembly makes any modification in the rule or decides that the rule should not be made, the rule shall thereafter have effect only in such modified form or be of no effect, as the case may be, so, however, that any such modification or annulment shall be without prejudice to the validity of anything previously done under that rule.

(3) In making any rule the Government may provide that a breach thereof shall be punishable with fine which may extend to Rs. 500 and when the breach is a continuing one with further fine which may extend to Rs. 1000/-

Repeal and
Savings.

34. (1) The Himachal Pradesh Urban Rent Control Act, 1971, is hereby repealed.

23 of 1971

(2) Notwithstanding such repeal, but subject to the provisions contained in sub-section (3), all suits, appeals and other proceedings, including execution proceedings, under the said Act pending, before any court or appellate or revisional authority, on the date on which this Ordinance after its promulgation is first published in the Official Gazette shall be disposed of in accordance with the provisions of this Ordinance, as if the provisions contained in this Ordinance were at relevant time in force.

(3) Nothing contained herein shall authorise any court or authority or tribunal to reopen any suit or proceedings in which the orders passed have already become final and executed.

SCHEDULE-I

(See clause (i) of section 2)

1. Spouse ;
2. Son ;
3. Daughter ;
4. Mother ;
5. Father ;
6. Widow of pre-deceased son ;
7. Son of pre-deceased son ;
8. Daughter of pre-deceased son.

SCHEDULE-II

(See section 16)

FORM OF SUMMONS IN A CASE WHERE RECOVERY OF POSSESSION OF PREMISES IS PRAYED FOR ON THE GROUND OF A BONAFIDE REQUIREMENT UNDER SUB-CLAUSE (iii) OF CLAUSE (a) OF SUB-SECTION (3) OF SECTION 14 OR SECTION 15

To

(Name, description and place of residence of the tenant).

Whereas Shri..... has filed an application (copy of which is annexed) for your eviction from there insert the particulars of the premises) on the ground specified in sub-clause (iii) of clause (a) of sub-section (3) of section 14 or in section 15.

You are hereby summoned to appear before the Controller within fifteen days of the service hereof and to obtain the leave of the Controller to contest the application for eviction on the ground aforesaid; in default whereof, the applicant will be entitled, at any time after the expiry of the said period of fifteen days to obtain an order for your eviction from the said premises.

Leave to appear and contest the application may be obtained on an application to the Controller supported by an affidavit as is referred to in sub-section (5) of section 16.

Given under my hand and seal this day the
of

19

Controller.